

## Commune de POISY - LOTISSEMENT « Le Parc Gerbassier »



Lotisseur SCCV « SQ2022 »

### NOTICE DE PRESENTATION

PA 2

<b>A.</b>	<b>PRÉAMBULE</b>	<b>2</b>
<b>B.</b>	<b>NOTICE DE PRÉSENTATION</b>	<b>4</b>
<b>B.1.</b>	<b>PRESENTATION DU SITE DANS SON CONTEXTE</b>	<b>4</b>
B.1.1.	Situation géographique du tènement initial	4
B.1.2.	Contexte réglementaire du site	6
B.1.2.1	Descriptif des risques Georiques	6
B.1.2.2	Règles d'urbanisme	14
B.1.3.	Analyse du territoire urbain et paysager environnant.	17
B.1.4.	Analyse du site	17
B.1.5.	Synthèse de l'analyse	20
<b>B.2.</b>	<b>PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT</b>	<b>20</b>
	Objet du schéma d'aménagement	20
<b>B.3.</b>	<b>PROJET ARCHITECTURAL et PAYSAGER</b>	<b>21</b>
B.3.1.	Application des règles d'urbanisme :	21
B.3.2.	Conditions d'ouverture à l'urbanisation	21
B.3.3.	Servitude de mixité sociale	21
B.3.4.	Densité, formes bâties et Principes d'Implantation	21
B.3.5.	Stationnement	21
B.3.6.	Energie renouvelable	21
B.3.7.	Plan de composition du projet	22
B.3.8.	Accès et conditions de desserte	22
B.3.9.	Equipements à usages collectifs	22
B.3.10.	Coupes du projet	22
B.3.11.	Composition paysagère et environnementale	22

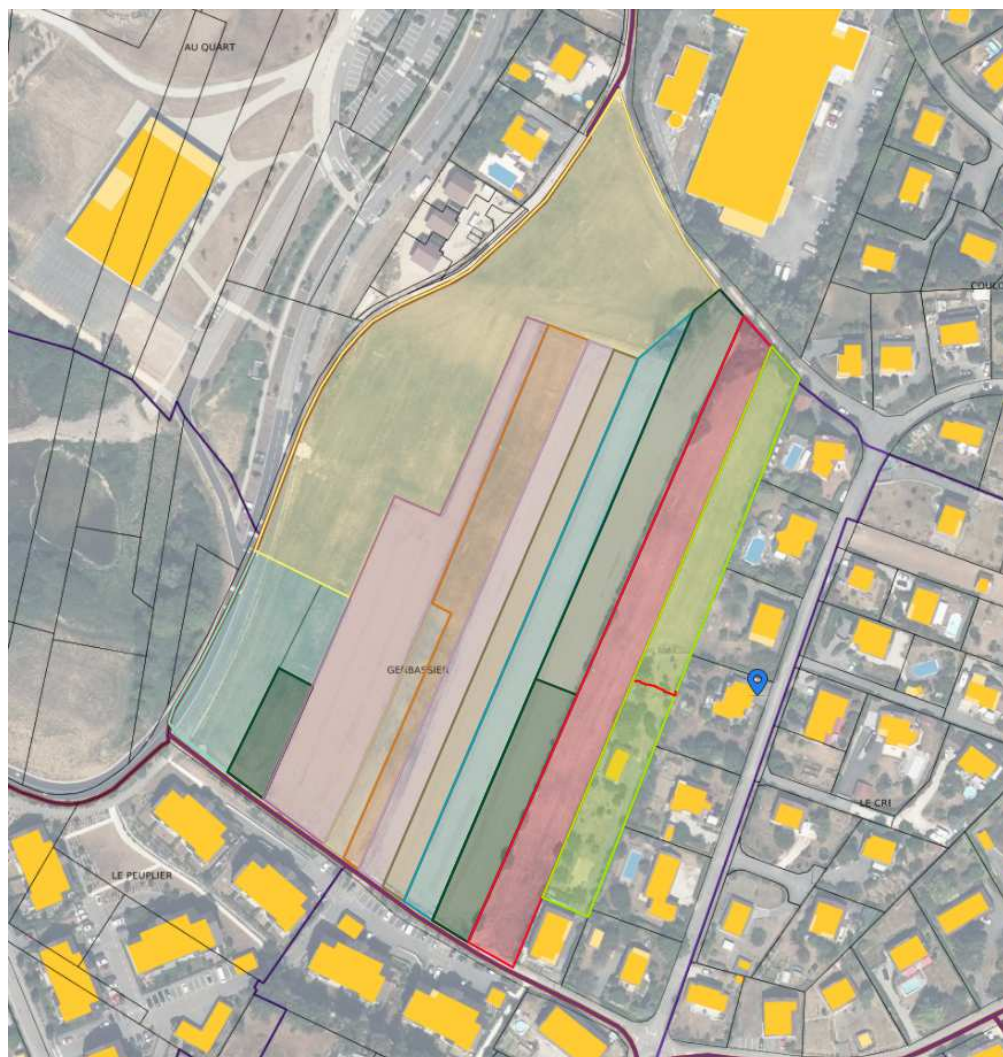
## A. PRÉAMBULE

L'opération de permis d'aménager se situe sur la Commune de POISY au lieu-dit « Gerbassier » sur les parcelles cadastrées section AP, n° 1p, 2p, 3, 4p, 5p, 6p, 7p, 8p, 9p, 10p, 11p, 12p, 13p et 526p . (p= partie).

Ces terrains appartiennent à M. Jean-Paul ALVIN, Mme Josiane LAPLACE, M. Daniel VERNAY, M. Frédéric PERRISSOUD, M. Pascal PERRISSOUD, M. Roland CARTIER, Mme Brigitte PERREARD, Mme Claudette MANICKI, Mme Sylviane VERNAY, M. Michel GILLARD, Mme Arlette DEVILLE, SCCV SQ2022, Mme José LAVILLE, M. Charles GUILLAUME, Mme Christine GUILLAUME, Mme Monique GUILLAUME, Mme Renée RACHEX, Mme Murielle GUILLAUME, Mme Adeline MASSON et M. Antoine CAVALLI.

### Unité foncière

L'ensemble du tènement appartenant à différents propriétaires est composé des parcelles cadastrées au lieudit « Gerbassier » section AP, n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 et 526 pour une contenance cadastrale totale de 45 817 m<sup>2</sup>



---

## Historique du tènement immobilier :

---

2024 : L'ensemble des différents propriétaires ont cédé, sous compromis de vente, à la SCCV EQ2022, lotisseur qui envisage de diviser le terrain en 3 lots destinés à être bâtis de bâtiments collectifs avec création d'une voie d'accès et de réseaux communs dans l'emprise de l'opération.

Il y a donc lieu de réaliser un permis d'aménager.

## B. NOTICE DE PRÉSENTATION

### B.1. PRÉSENTATION DU SITE DANS SON CONTEXTE

#### B.1.1. Situation géographique du tènement initial

Le tènement est situé :

- Sur la Commune de POISY
- Sur les parcelles cadastrée section AP
- Au lieu-dit « Gerbassier»
- n° 1p, 2p, 3, 4p, 5p, 6p, 7p, 8p, 9p, 10p, 11p, 12p, 13p et 526p. (p=partie)

Ce terrain est desservi côté ouest par la voie communale dite route de Parc'Espaces.

Le tènement est encadré au nord par le Chemin Rural de Gerbassier, au nord-ouest par le Chemin Rural du Quart et au sud par le Chemin Rural des Peupliers.



Route de Parc 'Espaces  
Accès existant



Route de Parc 'Espaces  
Accès existant



Voir le plan de situation à l'échelle de la commune pièce PA1

## B.1.2. Contexte réglementaire du site

### B.1.2.1 Descriptif des risques Georiques



# GÉORISQUES

## Rapport de risques

📍 Adresse recherchée :

178, Chemin du  
quart 74330 Poisy



Ce rapport de risques est délivré à titre informatif.  
Il a pour but de vous montrer une vision simplifiée des risques naturels et technologiques situés près de chez vous.

Vous pouvez consulter nos conditions d'utilisation sur :  
[georisques.gouv.fr/cgu](http://georisques.gouv.fr/cgu)



Géorisques est réalisé en partenariat entre le Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires et le BRGM.



Page 1 / 17 - rapport édité le 01/10/2024

Page 6 sur 23

**S.A.R.L MPC Géomètres Experts & Associés - MAGNANT - PERRILLAT - CLARÉT**

Membres de l'Ordre des Géomètres Experts N° 2016B200007 - R.C.S. THONON-LES-BAINS - SIRET 431 213 834 00010 - APE 7112A - N° TVA intracommunautaire FR44 431213834

**ALLONZIER LA CAILLE  
FERNEY VOLTAIRE  
SAINT-JEAN-DE-SIXT**







74350 - 84 route d'Annecy  
01210 - Résidence Voltaire - 60 rue de Meyrin  
74450 - La Meige D 306 - Imp. des Chapelles

Bureau principal  
Bureau secondaire  
Bureau secondaire


Tél. 04 50 46 82 10  
Tél. 04 50 40 55 64  
Tél. 04 50 63 44 81

allonzier@mpc-ge.fr  
ferney@mpc-ge.fr  
saint-jean@mpc-ge.fr

## 6 Risques naturels identifiés :

 INONDATION	à mon adresse : EXISTANT	sur ma commune : EXISTANT
 RISQUES CÔTIERS (SUBMERSION MARINE, TSUNAMI)	à mon adresse : EXISTANT	sur ma commune : INCONNU
 SÉISME	à mon adresse : MODÉRÉ	sur ma commune : MODÉRÉ
 MOUVEMENTS DE TERRAIN	à mon adresse : INCONNU	sur ma commune : EXISTANT
 RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES	à mon adresse : FAIBLE	sur ma commune : MODÉRÉ
 RADON	à mon adresse : FAIBLE	sur ma commune : FAIBLE

## 4 Risques technologiques identifiés :

 INSTALLATIONS INDUSTRIELLES CLASSÉES (ICPE)	à mon adresse : NON CONCERNÉ	sur ma commune : CONCERNÉ
 CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES	à mon adresse : CONCERNÉ	sur ma commune : CONCERNÉ
 POLLUTION DES SOLS	à mon adresse : CONCERNÉ	sur ma commune : CONCERNÉ
 RUPTURE DE BARRAGE	à mon adresse : INCONNU	sur ma commune : CONCERNÉ

## Risque d'inondation près de chez moi

**Risque à mon adresse** **EXISTANT**

**Risque sur la commune** **EXISTANT**

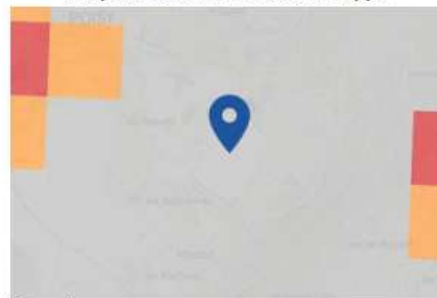
L'inondation est une submersion, rapide ou lente, d'une zone habituellement hors de l'eau.



Légende

Zone à risque entraînant une servitude d'utilité publique

### Risques liés aux remontées de nappe



Légende

<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: red; border: 1px solid black;"></span> Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe (taux de FORTE)	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: orange; border: 1px solid black;"></span> Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave (taux de FORTE)	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: grey; border: 1px solid black;"></span> Pas de débordement de nappe ni d'inondations de cave (taux de FORTE)
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: red; border: 1px solid black;"></span> Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe (taux de MOYENNE)	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: orange; border: 1px solid black;"></span> Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave (taux de MOYENNE)	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: grey; border: 1px solid black;"></span> Pas de débordement de nappe ni d'inondations de cave (taux de MOYENNE)
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: red; border: 1px solid black;"></span> Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe (taux de FAIBLE)	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: orange; border: 1px solid black;"></span> Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave (taux de FAIBLE)	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: grey; border: 1px solid black;"></span> Pas de débordement de nappe ni d'inondations de cave (taux de FAIBLE)
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightcoral; border: 1px solid black;"></span> Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe (taux de INCONNU)	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightcoral; border: 1px solid black;"></span> Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave (taux de INCONNU)	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: grey; border: 1px solid black;"></span> Pas de débordement de nappe ni d'inondations de cave (taux de INCONNU)

## Risque d'inondation près de chez moi

Informations détaillées :

### 1 PPR : PPR sur la commune Poisy

Le plan de prévention des risques naturel (PPR) de type Inondation nommé PPR sur la commune Poisy a été approuvé et affecte votre bien.

Date de prescription : 24/03/2002

Date d'approbation : 28/01/2009

Le PPR couvre les aléas suivant :

Inondation

Par une crue à débordement lent de cours d'eau

Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau

Le plan de prévention des risques est un document réalisé par l'État qui interdit de construire dans les zones les plus exposés et encadre les constructions dans les autres zones exposés.

### 1 REMONTÉE DE NAPPES :

Vous êtes situé dans une zone où il y a de fortes probabilités d'observer des débordements par remontée de nappe, ou au moins des inondations de cave.

- Votre niveau d'exposition est : Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave.
- L'indication de fiabilité associée à votre zone est : FAIBLE



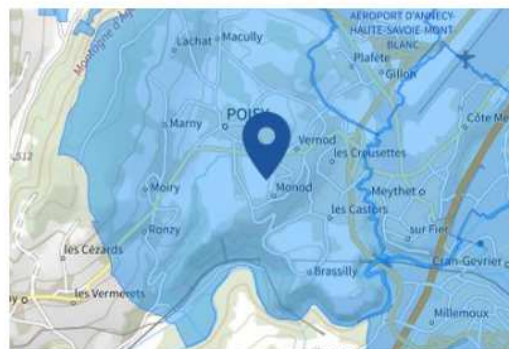
## Risques côtiers près de chez moi

**Risque à mon adresse** **EXISTANT**

**Risque sur la commune** **INCONNU**

Les risques littoraux sont causés par plusieurs types de phénomènes.

- La submersion marine : c'est une inondation temporaire des zones côtières par la mer dans des conditions météorologiques et de marée défavorables (augmentation du niveau moyen de la mer pendant une dépression, déferlement de fortes vagues).
- Les tsunamis : ce sont des vagues de grande hauteur, provoquées par des séismes ou des séismes sous-marins. Les vagues peuvent atteindre plusieurs mètres de hauteur sur certains territoires d'outre-mer.
- Le changement climatique a pour conséquence une augmentation du niveau moyen de la mer, ce qui aggrave aussi les risques littoraux.



Légende



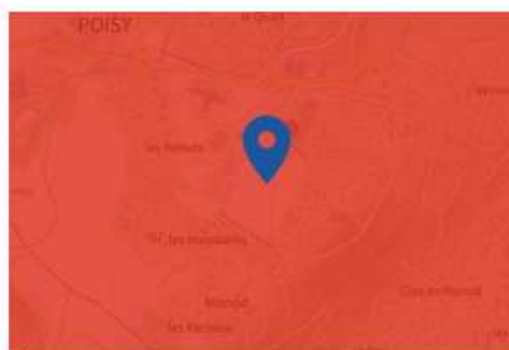
## Risque de séisme près de chez moi

**Risque à mon adresse** **MODÉRÉ**

**Risque sur la commune** **MODÉRÉ**

Les tremblements de terre naissent généralement dans les profondeurs de l'écorce terrestre et causent des secousses plus ou moins violentes à la surface du sol. Généralement engendrés par la reprise d'un mouvement tectonique le long d'une faille, ils peuvent avoir pour conséquence d'autres phénomènes : mouvements de terrain, raz de marée, liquéfaction des sols (perte de portance), effet hydrologique.

Certains sites, en fonction de leur relief et de la nature du sol, peuvent amplifier les mouvements créés par le séisme. On parle alors d'effet de site. On caractérise un séisme par sa magnitude (énergie libérée) et son intensité (effets observés ou ressentis par l'homme, ampleurs des dégâts aux constructions).



Légende



Informations détaillées :

### **DDRM : DDRM74**

Dans son Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), la préfecture a classé votre commune à risque pour les aléas et sous aléas :  
Séisme

### **SÉISME : Échelle réglementaire et obligations associées**

Sur l'échelle réglementaire, à votre adresse, le risque sismique est de **4/5**.  
Pour votre sécurité, à partir d'un risque de niveau 2, des obligations en cas de travaux ou de construction sont liées à prévenir votre risque sismique.

## Risque de mouvements de terrain près de chez moi

Risque à mon adresse **INCONNU**

Risque sur la commune **EXISTANT**

Les mouvements de terrain regroupent un ensemble de déplacements, plus ou moins brutaux, du sol ou du sous-sol. Les volumes en jeu peuvent aller de quelques mètres cubes à plusieurs millions de mètres cubes. Les déplacements peuvent être lents (quelques millimètres par an) à très rapides (quelques centaines de mètres par jour). Généralement, les mouvements de terrain mobilisant un volume important sont peu rapides. Ces phénomènes sont souvent très destructeurs, car les aménagements humains y sont très sensibles et les dommages aux biens sont considérables et souvent irréversibles.



### Légende



### Informations détaillées :

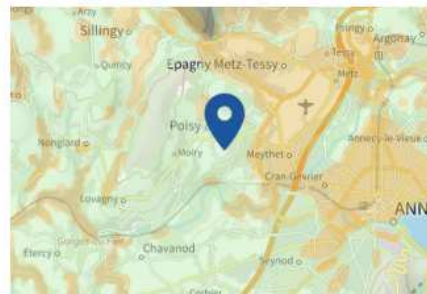
**DDRM : DDRM74**  
 Dans son Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), la préfecture a classé votre commune à risque pour les aléas et sous aléas :  
 Mouvement de terrain

## Risque de retrait gonflement des argiles près de chez moi

Risque à mon adresse **FAIBLE**

Risque sur la commune **MODÉRÉ**

Les sols qui contiennent de l'argile gonflent en présence d'eau (saison des pluies) et se tassent en saison sèche. Ces mouvements de gonflement et de rétractation du sol peuvent endommager les bâtiments (fissuration). Les maisons individuelles qui n'ont pas été conçues pour résister aux mouvements des sols argileux peuvent être significativement endommagées. C'est pourquoi le phénomène de retrait et de gonflement des argiles est considéré comme un risque naturel. Le changement climatique, avec l'aggravation des périodes de sécheresse, augmente ce risque.



### Légende



### Informations détaillées :

**RGA : Échelle réglementaire et obligations associées**  
 Sur l'échelle réglementaire, à votre adresse, le risque de gonflement des argiles est de 1/3.  
 Pour votre sécurité, des obligations en cas de travaux ou de construction sont liées à prévenir le risque.

## Risque radon près de chez moi

Risque à mon adresse **FAIBLE**

Risque sur la commune **FAIBLE**

Le radon est un gaz radioactif naturel. Il est présent dans le sol, l'air et l'eau. Il présente principalement un risque sanitaire pour l'homme lorsqu'il s'accumule dans les bâtiments.



Informations détaillées :

**1 RADON : Potentiel radon moyen: recommandation obligations**  
 Sur l'échelle réglementaire dans votre commune, le potentiel radon est de 2/3.  
 Pour votre sécurité, lorsque le potentiel radon est élevé, il existe des recommandations et une obligation d'informer les acquéreurs ou locataires.

## Risque lié aux installations industrielles classées (ICPE) près de chez moi

Risque à mon adresse **NON CONCERNÉ**

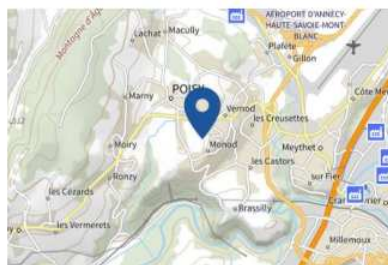
Risque sur la commune **CONCERNÉ**

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont les exploitations industrielles ou agricoles susceptibles de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains.

Les établissements Seveso stockent ou manipulent des quantités importantes de substances et mélanges dangereux.

Les établissements Seveso seuil haut stockent plus de substances et mélanges dangereux que les établissements Seveso seuil bas.

Les établissements relevant des rubriques 4XXX sont des établissements qui stockent ou manipulent des substances et mélanges dangereux et sont autorisés ou enregistrés pour cette activité.



Informations détaillées :

1 installation(s) classée(s) manipulant des substances et mélanges dangereux sur la commune

Nom de l'établissement	Statut SEVESO
SUEZ RV CENTRE EST	Non Seveso

## Canalisations de transport de matières dangereuses près de chez moi

Risque à mon adresse **CONCERNÉ**

Risque sur la commune **CONCERNÉ**

Les canalisations sont fixes et protégées. En général, elles sont enterrées à au moins 80 cm de profondeur. Les canalisations sont utilisées pour le transport sur grandes distances du gaz naturel (gazoducs), des hydrocarbures liquides ou liquéfiés (oléoducs, pipelines), de certains produits chimiques (éthylène, propylène) et de la saumure (saumoduc).

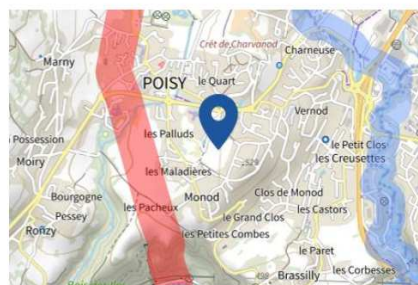


PLANCHE 1

**PLAN DE PRÉVENTION  
DES RISQUES NATURELS PRÉVISIBLES  
INVENTAIRE DES MOUVEMENTS DE TERRAIN**  
Echelle 1 / 25 000  
novembre 2008



**ols près de chez moi**

s ou d'infiltration  
e provoquer une  
nement.



**Légende**

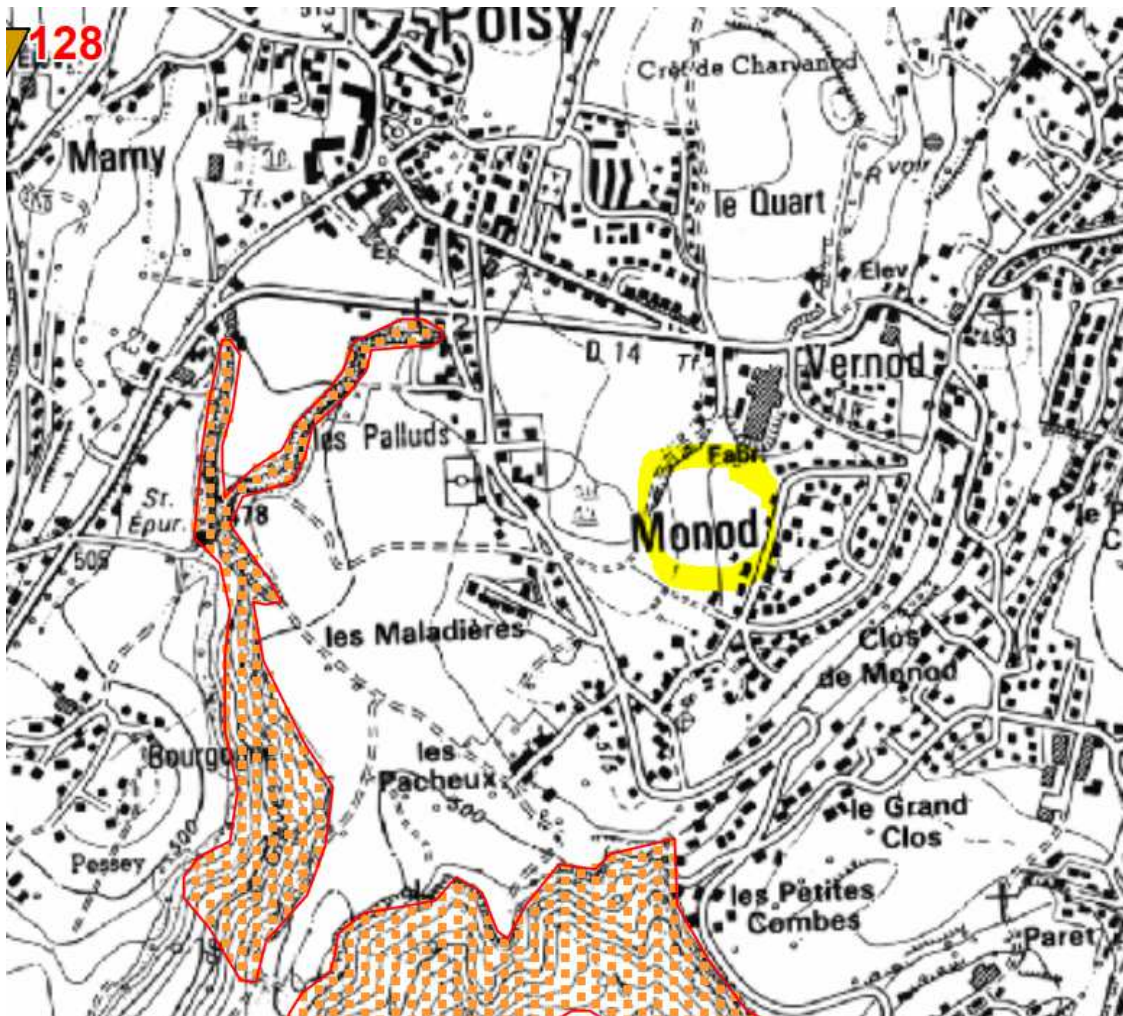
- Zones des secteurs d'information sur les sols
- Zones des servitudes d'utilité publique
- Zones des sites industriels
- Zones des anciens sites industriels et activités de service
- Localisation des sites industriels
- Localisation des anciens sites industriels et activités de service

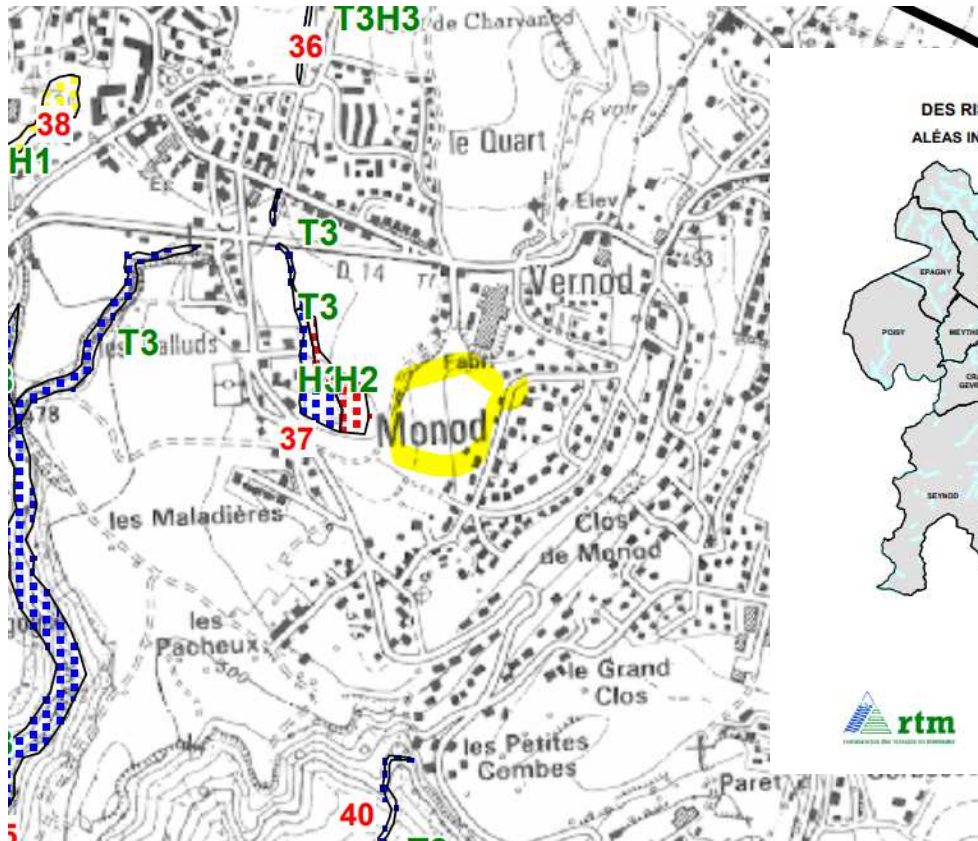
sites pollués ou potentiellement pollués ainsi que les  
service (base de données CASIAS) sur votre  
onne identifiant pour accéder à la fiche

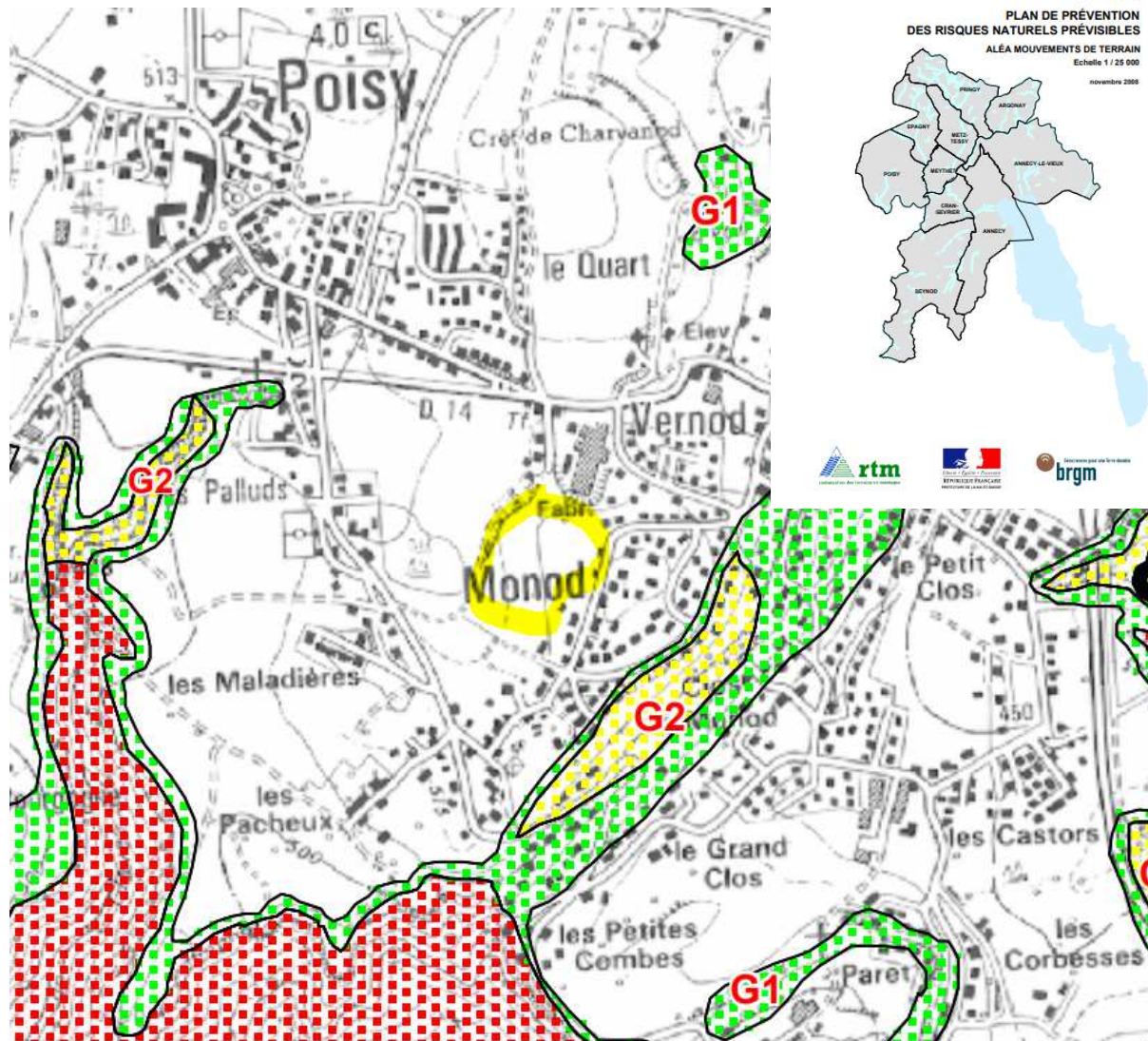


Informations relatives aux sites industriels et activités de service de moins de 500m

Identifiant	Nom établissement	Etat	Activité principale
SSP4080503	Entreprise de mécanique générale	Indéterminé	

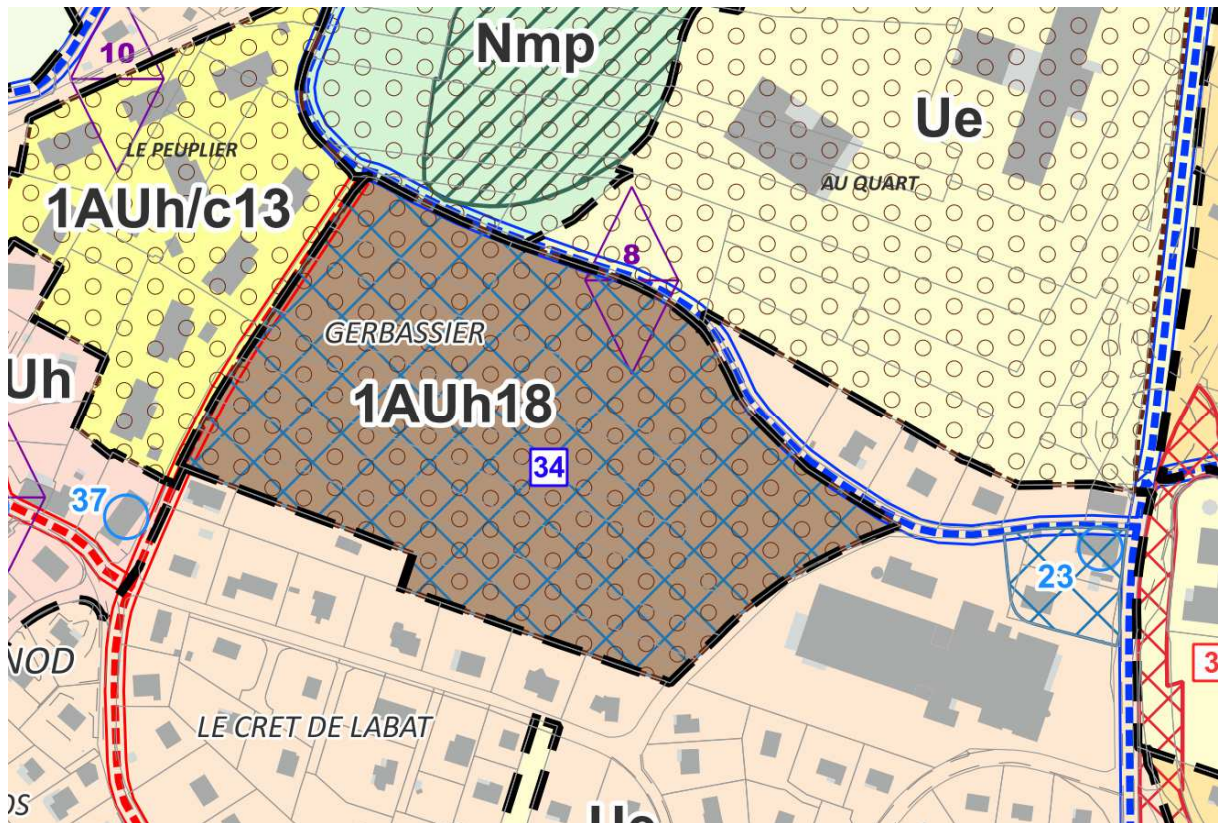






### B.1.2.2 Règles d'urbanisme

Le site est en zone 1AUh18 de la modification simplifiée N° 7, suite à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité N°3 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) et est concerné par l'Orientation d'Aménagement « Gerbassier ».

**Extrait du document graphique :****INFRASTRUCTURES ET EMPLACEMENTS RESERVES**

- Emplacement réservé pour équipement public ou voie à créer
- Servitude pour la réalisation de logements sociaux au titre de l'article L.151-15
- Emplacement réservé pour localisation et caractéristiques des voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts au titre de l'article L.151-41-1°
- Emplacement réservé pour déplacement doux
- Emplacement réservé pour sentier piéton à créer (2m de large minimum)

**RENSEIGNEMENTS DIVERS**

- Mise à jour du bâti à titre indicatif
- Bâtiments d'élevage à titre indicatif
- Arbres à conserver ou à compléter au titre de l'article L.151-19
- Dépôt des déchets issus du BTP autorisés
- Éléments du paysage à protéger et à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19
- Pastillage d'identification du bâti existant sous régime de la zone Nb
- Secteur concerné par un risque fort de glissement de terrain repéré au titre de l'article R.123-11.b
- Secteurs soumis à orientation d'aménagement
- Accès véhicules obligatoire à la zone Ua1 par la zone Ue. Tout nouvel accès sur la RD est interdit depuis la zone Ua1
- Bâtiments patrimoniaux pouvant être réhabilités sous conditions
- Tracé de la RD 14 à titre indicatif
- Tracé de la RD 157 et son aménagement à titre indicatif
- Largeur de plateforme  
Recul par rapport à l'axe
- Canalisation de gaz
- Canalisation de pipeline
- Secteur soumis à risques induits par les canalisations de transport de matières dangereuses : 95m de part et d'autre de la canalisation de gaz
- Secteur soumis à risques induits par les canalisations de transport de matières dangereuses : 125m de part et d'autre de la canalisation du pipe-line

## GERBASSIER

## Localisation du secteur



## Constats :

Emprise : 4,4 ha environ.  
Le site se trouve dans le secteur de Gerbassier en continuité du vaste Parc/Espaces qui accueille le groupe scolaire du Quart, la salle polyvalente et culturelle « Le Podium » et une zone humide réhabilitée et aménagée à des fins pédagogiques. Le secteur est à quelques pas du chef-lieu et de ses commerces et est facilement desservi par les transports en commun du Grand Anney.

## Conditions d'urbanisation :

L'urbanisation du secteur doit s'effectuer par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble concernant l'ensemble du secteur. L'urbanisation effective pourra s'effectuer par tranche.

Servitude de mixité sociale : au moins 35 % de la surface de plancher du projet doit être dédiée à des logements sociaux répartis entre logements locatifs sociaux et logements en bail réel solidaire ; de plus le programme de logements devra comporter au moins 40% de logements sociaux pérennes (de type PLS/PLUS/PLAI/BRS) en nombre de logements.

## Programmation / formes bâties / densités

Environ 340 à 350 logements (soit une densité de l'ordre de 80 logements/ha à l'échelle de l'ensemble du secteur OAP) dont 35% minimum de la surface de plancher du projet doit être dédiée des logements sociaux (accession abordable, accession sociale et locatif social) représentant 40% du nombre de logements.

L'habitat collectif avec un gradient de R+1+C à R+3+C est attendu. Le faitage des constructions ne pourra pas excéder la cote 539 m NGF.

## Phasage d'ouverture à l'urbanisation :








La zone est immédiatement ouverte à l'urbanisation, dès approbation de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°3 du PLU.

## Schéma des principes d'aménagement



GRAND ANNECY MS7 du PLU de POISY - Orientation d'aménagement - Novembre 2024

## Principes de gestion des mobilités

-  Un seul accès à la zone de Gerbassier depuis la route de Parc/Espaces.
-  Principe de desserte secondaire dans l'opération (à titre indicatif) ; les voies secondaires ne doivent pas créer de bouclage.
-  Accès possible à la zone depuis le chemin des Peupliers uniquement pour les pompiers et les services collectifs.
-  Mode doux en site propre existant.
-  Liaisons piétonnes inter-quartier existantes sur lesquels les maillages doux du quartier doivent se greffer.
-  Liaisons piétonnes et cycles à créer
-  Points de liaisons avec le chemin de Gerbassier et le chemin du Quart, diffusion de « sentes » à l'intérieur de lots.

L'aménagement du secteur prévoira des parcours en mode doux à l'intérieur du secteur. Ces parcours devront permettre un bouclage avec le chemin des Peupliers au Sud, avec le chemin de Gerbassier au Nord, avec le chemin rural du quart au Nord-Ouest et avec le mode doux en site propre le long de la route de Parc/Espaces à l'Ouest. Ces bouclages en mode doux permettront de rejoindre facilement les arrêts de bus.

Les accès aux stationnements souterrains seront positionnés de sorte à limiter la diffusion des voitures dans les espaces collectifs du secteur.



Les places de stationnement affectées aux logements seront réalisées en sous-sols.

Seules les places « visiteurs » sont admises en surface. Au moins la moitié de ces places doivent être réalisées avec des matériaux perméables (exceptés les places PMR).







## Energie renouvelable

Le projet doit baser à minima 50% de ses consommations sur des sources d'énergies renouvelables.

## Principes de composition bâtie

-  Bâtiment collectif avec un épannelage allant du R+1+C au R+3+C. De plus, la cote du faitage des constructions ne devra pas excéder 539 m NGF.
-  Les bâtiments situés en amont du terrain devront être implantés de manière à préserver des ouvertures paysagères pour les villas voisines. Il sera donc privilégié une orientation Est/Ouest des bâtiments.

## Principes de composition paysagère et environnementale

-  Une lisière paysagère plantée d'essences locales sera aménagée sur les limites Nord, Est et Sud du projet pour permettre une bonne intégration vis-à-vis des constructions existantes.
-  Espace paysager de gestion des eaux pluviales et de ruissellement : La gestion des eaux pluviales devra préserver l'alimentation en eau du marais du Quart. Pour cela, il est prévu de conserver un large espace vert en limite Ouest du secteur. Cet espace devra être traité en prairie inondable. L'ensemble des eaux pluviales des surfaces imperméabilisées par le projet sera donc collecté pour être restitué au marais. Les eaux pluviales seront dirigées vers l'espace paysager de gestion des eaux pluviales et de ruissellement. L'exutoire de cet espace reste la zone humide du Quart après passage par le filtre planté de roseaux.
-  Des noues paysagères, dans la mesure du possible et selon leur utilité, accompagneront les voiries, pour participer de la gestion des eaux pluviales.
-  Le projet consacrera une large part aux espaces verts. Les espaces verts collectifs seront traités en prairies fleuries ou en verger sur prairie fleurie pour favoriser la biodiversité et limiter l'entretien.
-  Les espaces verts collectifs du projet comporteront des jardins partagés avec zone de compost de déchets verts et des espaces dédiés pour les jeux de ballons ou de type aire de jeux pour enfant, placette.
-  Les parcours en mode actifs (liaisons piétonnes et cycles, les sentes en intérieur de lots) devront s'inscrire dans une trame de coulée verte parcourant le secteur, participant à la qualité paysagère du secteur et à la limitation de l'effet d'îlot de chaleur. Ils devront être accompagnés de plantations pour assurer un ombrage et être revêtus par des matériaux à faible albédo.

GRAND ANNECY MS7 du PLU de POISY - Orientation d'aménagement - Novembre 2024



### **B.1.3. Analyse du territoire urbain et paysager environnant.**

Le dynamisme du contexte géoéconomique régional et plus particulièrement du bassin de vie de l'Agglomération Annecienne, pousse à une croissance élevée de la population.

La Commune de POISY a souhaité, dans la mise en compatibilité N° 3 du PLU, maîtriser cette croissance.

Le site de l'opération se situe dans le lieudit « Gerbassier » de la commune de POISY en continuité du vaste Parc'espaces qui accueille le groupe scolaire du parc, la salle polyvalente et culturelle « Le Podium » et une zone humide réhabilitée et aménagée à des fins pédagogiques. Le secteur de Gerbassier est à 800 m environ du centre village, des commerces et services publics et est facilement desservi par les transports en commun du Grand Annecy.

### **B.1.4. Analyse du site**

Le lotissement prendra le nom de Lotissement « Le Parc Gerbassier » et est constitué des parcelles sises sur la commune de POISY cadastrées section AP au lieudit « Gerbassier » sous les numéros partie : 1 partie, 2 partie, 3, 4 partie, 5 partie, 6 partie, 7 partie, 8 partie, 9 partie, 10 partie, 11 partie, 12 partie, 13 partie et 526 partie pour une superficie totale mesurée de 42 588 m<sup>2</sup>

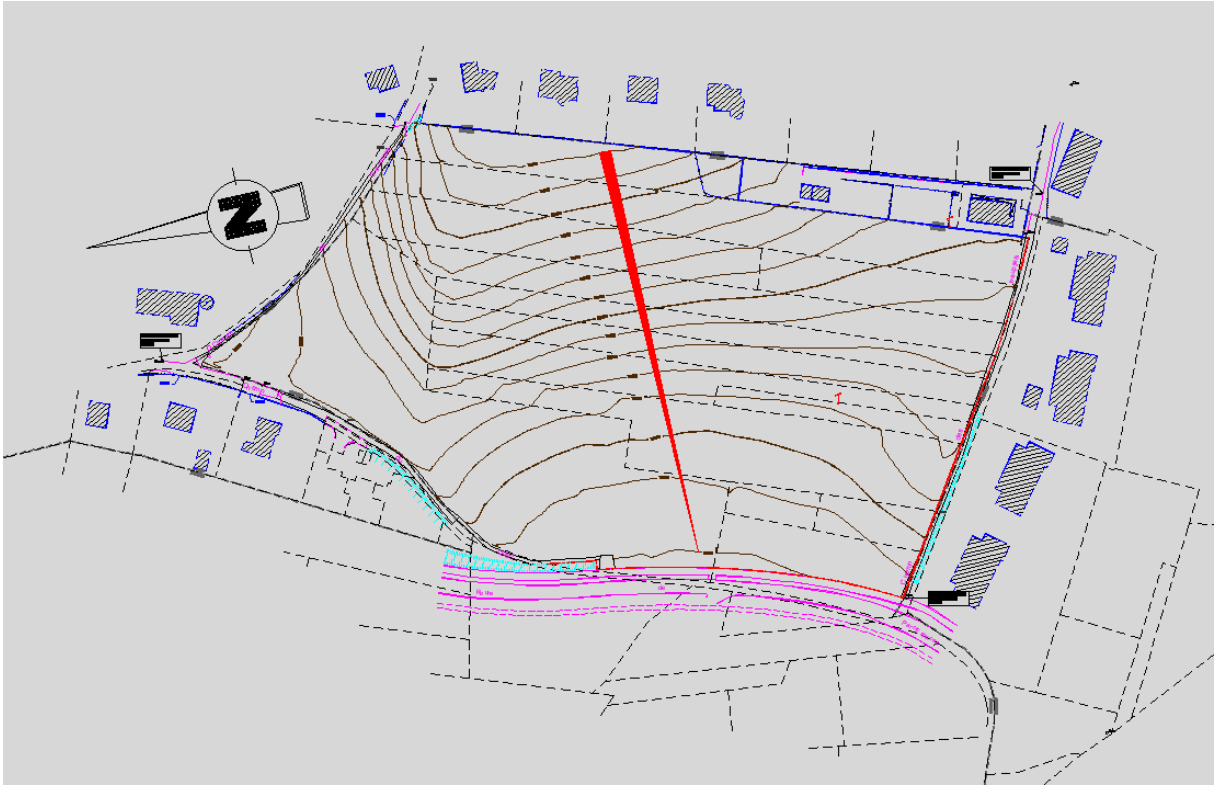
Nota : Les limites du périmètre de la parcelle sont définies par des bornages amiables et contradictoires existants et une délimitation du domaine public. Les limites divisaires des lots seront bornées après travaux.

Le site est entouré :

- au Nord, par le Chemin Rural de Gerbassier puis par de l'habitat pavillonnaire et une usine,
- à l'Est, par un vaste quartier pavillonnaire,
- au sud par le Chemin Rural des Peupliers puis par de l'habitat collectif,
- à l'ouest par la route de Parc'Espaces puis la zone humide des Quarts et le salle polyvalente et l'école des Quart.

La vue est très dégagée sur le plateau de Poisy avec en arrière-plan la montagne d'Âge.

Le terrain est orienté suivant un versant Ouest d'une pente moyenne de 8 % environ.



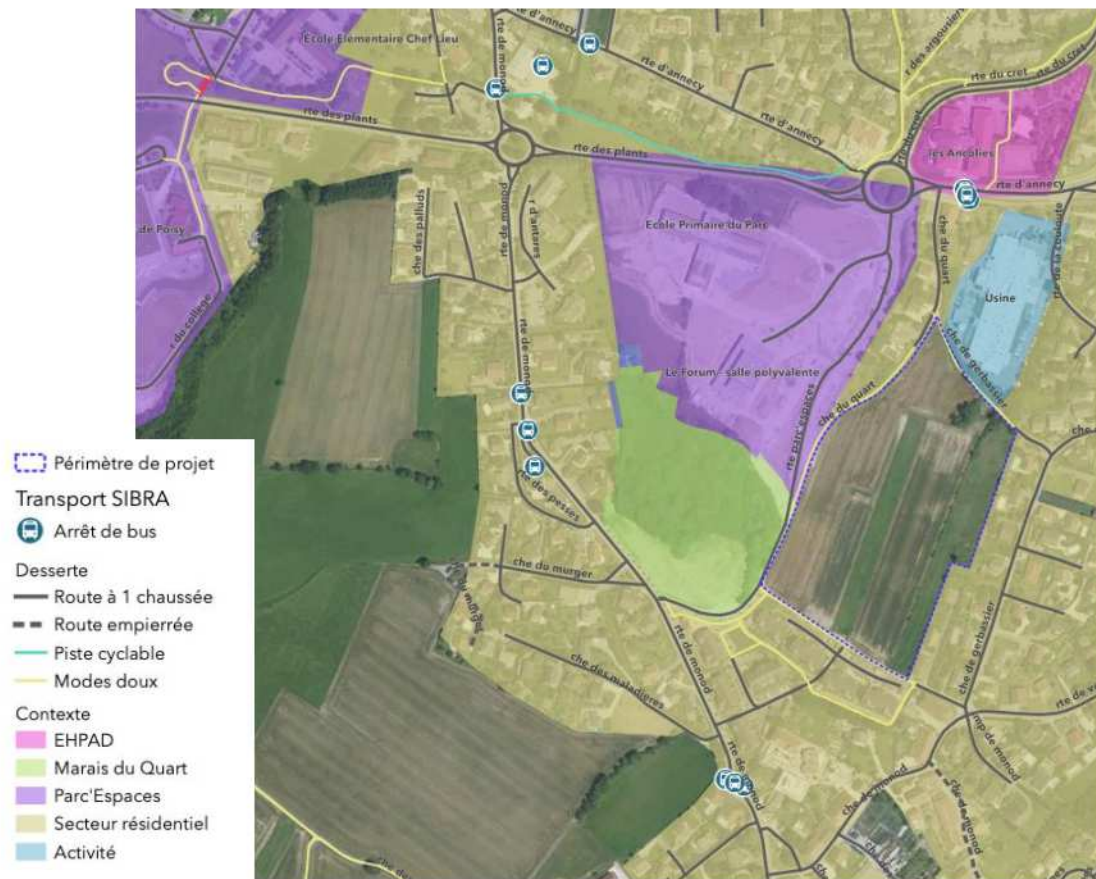
Le terrain est actuellement en l'état de prairie et cultures.

Le site est situé à proximité directe de la RD 14, axe majeur traversant le territoire communal. Il est raccordé au nord à la route d'Annecy-RD14 par la Route de Parc'Espaces via un carrefour giratoire. Depuis peu, la Route de Parc'Espaces boucle avec la Route de Monod au Sud.

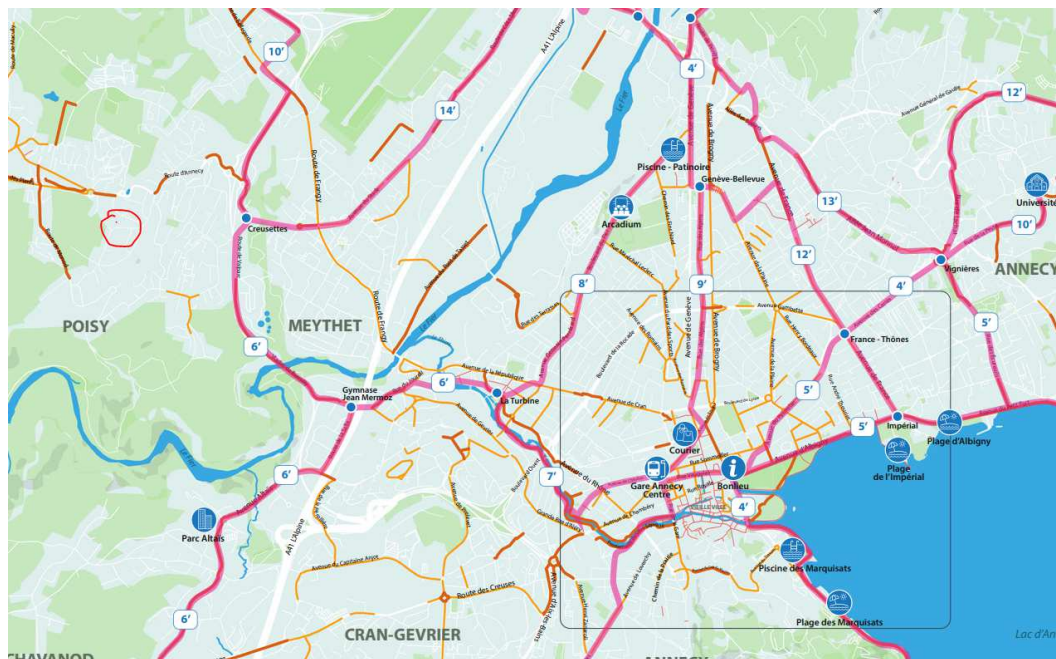


Le site est proche d'arrêts de transports en commun du réseau SIBRA (sur la Route de

Monod et sur la Route d'Annecy).



Une continuité mode doux est aménagée en bordure du site, le long de la Route Parc'Espaces et des cheminements piétons relient les quartiers périphériques et des voies vertes de l'Agglomération Annecienne.



Le site est desservi par deux échangeurs autoroutiers de l'A41 à 4 et 5 km environ, par la gare

ferroviaire et du centre d'Annecy 7 km environ.

L'ensemble de la zone est desservi en voirie et en réseaux.

Ce site est de qualité de par son environnement, son ensoleillement, sa tranquillité et sa proximité avec le chef-lieu et les voies de communication.

**L'ensemble des réseaux nécessaires pour l'opération est existant et à proximité immédiate (voir pièce PA8).**

### B.1.5. Synthèse de l'analyse

L'opération est située dans une région et un bassin de vie dynamique en pleine expansion, proche du centre du village de Poisy, des voies de communication et de l'agglomération d'Annecy.

Ce site est de qualité de par son environnement, son ensoleillement, une vue dégagée, sa tranquillité et sa proximité avec le chef-lieu et le centre de l'Agglomération Annecienne et les voies de communication et l'ensemble des réseaux nécessaires sont à proximité.

**Voir :**

- Situation géographique à l'échelle de la Commune - PA1,
- Plan topographique et foncier - PA3,
- Les coupes du terrain naturel avec projet - PA5,
- Situation photographique dans l'environnement proche et lointain - PA6 - PA7.

## B.2. PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT

### Objet du schéma d'aménagement

- Enjeux urbains :
  - composer avec la ville,
  - insertion du lotissement en continuité du tissu pavillonnaire existant,
  - proposer une diversité dans l'offre de terrain et de construction afin de créer une mixité d'habitation en taille et en type.
- Enjeux sociologiques:
  - favoriser les liaisons et échanges des habitants et occupants avec les quartiers environnants.
- Enjeux paysagers:
  - conserver les éléments préexistants qui pourraient valoriser le site,
  - traiter la perception de l'opération dans le paysage environnant.

## B.3. PROJET ARCHITECTURAL et PAYSAGER

Dans le cadre de la loi CAP, le lotisseur a fait appel à une équipe pluridisciplinaire composée d'un géomètre expert, François MAGNANT, du cabinet MPC et d'un architecte Marc-Olivier SUBLET du bureau d'architecte ARCH2'O pour l'établissement du projet architectural, paysager et environnemental (P.A.P.E.).

### B.3.1. Application des règles d'urbanisme :

Dans ce lotissement sur plusieurs unités foncières contiguës, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme applicable au périmètre de l'opération. Le règlement du lotissement gèrera la répartition macro-lot par macro-lot par exemple de la mixité sociale, des espaces libres et plantations, des stationnements....

### B.3.2. Conditions d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation de l'OA « Gerbassier » doit s'effectuer par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble concernant l'ensemble du secteur. Le permis d'aménager porte bien sur la totalité du secteur de Gerbassier, les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont donc remplies.

### B.3.3. Servitude de mixité sociale

Une servitude de mixité sociale où au moins 35% minimum de la surface de plancher du projet doit être des logements sociaux (accession abordable, accession sociale et locatif social) et 40% de logements sociaux en nombre de logements.

Le lotisseur par le biais du règlement de lotissement répartira et imposera les différentes typologies de logements par lot.

### B.3.4. Densité, formes bâties et Principes d'implantation

La densité prévue par l'Orientation d'aménagement est de 340 à 350 logements. L'habitat collectif devra être de type R+1+C à R+3+C avec un faitage des constructions ne pouvant excéder la cote NGF de 539 m.

Le plan des hypothèses d'implantations des constructions indique les ouvertures paysagères à préserver pour les villas situées en amont de l'opération (à l'Ouest) et l'orientation Est/Ouest des futures constructions. Le plan de composition et d'implantation imposera des principes de base.

### B.3.5. Stationnement

Le stationnement sera géré sur l'ensemble de l'opération, il sera pour les places affectées aux logements en souterrain et seules les places visiteurs seront admises en surface.

### B.3.6. Energie renouvelable

Le projet de façon global aura au minima 50 % d'énergie renouvelables. Pour cela une

chaufferie commune sera placée au sein de l'opération avec comme source d'énergie la géothermie.

### **B.3.7. Plan de composition du projet**

Le projet de lotissement est composé de 3 lots à bâtir, un espace commun voirie et espaces verts et 3 autres espaces communs d'espaces verts, avec une surface totale de 42588 m<sup>2</sup>.

Chaque lot présente des hypothèses d'implantation des bâtiments.

### **B.3.8. Accès et conditions de desserte**

Un seul accès à l'opération sera créé, depuis la route de Parc'Espaces. Un principe de desserte secondaire mènera vers les trois lots. Un accès possible sera créé depuis le chemin des Peupliers pour les pompiers et les services collectifs.

Plusieurs liaisons piétonnes et cycles seront créées, dont deux points de liaison avec le chemin de Gerbassier et le chemin du Quart et des sentes à l'intérieur du lot. L'aménagement du secteur prévoira des parcours en modes doux à l'intérieur de l'opération, permettant un bouclage avec le chemin des Peupliers au Sud, avec le chemin de Gerbassier au Nord, avec le chemin rural du quart au Nord-Ouest et avec le mode doux en site propre le long de la route de Parc'Espaces à l'Ouest.

Les accès aux stationnements souterrains seront positionnés de sorte à limiter la diffusion des voitures dans les espaces collectifs du secteur.

### **B.3.9. Equipements à usages collectifs**

Pour la collecte des déchets, des points d'apport volontaires seront réalisés dans les espaces communs et des aires de présentations des bacs d'ordures ménagères seront réalisés dans chaque lot.

La gestion des eaux pluviales sera réalisée de façon globale avec, entre autre, des prairies inondables.

Un éclairage raisonné avec une température de couleur adaptée à la faune locale sera mis place.

(Voir pièces PA8 Notice des travaux)

### **B.3.10. Coupes du projet**

Les coupes proposées indiquent des principes d'implantation des bâtiments de base ainsi que des hauteurs de base, elles pourront être menées à évoluer sans pouvoir dépasser du R+3+C avec un faitage des constructions ne pouvant excéder la côte NGF de 539 m.

### **B.3.11. Composition paysagère et environnementale**

Voir : La notice paysagère PA2\_b

Fait à Annecy le 12/12/2024

**SARL MPC Géomètres-Experts & Associés**

**M. François MAGNANT**

**Géomètre-Expert**



**Le Lotisseur**

**SCCV EQ2022**

**Représentée par**

**Thomas MACHADO**

**Cabinet ARCH2'O**

**M. Marc-Olivier SUBLET**

**Architecte D.P.L.G.**



# SCCV EQ 2022

PA 2

46 avenue Gambetta  
74000 ANNECY

## CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE DE LOGEMENTS À POISY (74)

Secteur de Gerbassier

**PERMIS D'AMÉNAGER**  
**Notice paysagère**

**Pièces complémentaires**

07 Janvier 2025

### MAÎTRES D'OEUVRE

#### Architectes :



7 bld de la rocade  
74000 ANNECY  
Tel : 04 50 57 11 49



10 rue du Pré Faucon  
74940 ANNECY  
Tel : 04 50 64 00 93



20 bis rue du square  
74960 ANNECY  
Tel : 04 50 57 11 49

#### Architecte paysagiste :



PAE La Bouvarde  
Allée de la Mandallaz  
74370 EPAGNY METZ-TESSY  
Tel : 04 50 09 21 71

#### Cabinet VRD :



84 route d'Annecy  
74350 ALLONZIER-LA-CAILLE  
Tel : 04 50 46 82 10



Le présent Permis d'Aménager se situe dans un environnement habité de la commune de Poisy (secteur urbanisable dit de Gerbassier), en continuité de « Parc'Espace » où se regroupent des équipements publics structurants (*salle polyvalente & culturelle, groupe scolaire maternelle & primaire*) et un espace naturel avec renaturation (*la zone humide du marais du Quart et un parcours pédagogique*).

Le tènement actuel est une vaste prairie en pente régulière, ponctuée d'une zone boisée et de broussailles repérée au plan topographique et cadrée par :

- Au Nord par le chemin rural de Gerbassier
- Au Nord / Ouest par le chemin rural du Quart
- Au Sud, par le chemin rural des peupliers



Vue sur le tènement depuis site « Parc'Espace »



Vue sur le tènement entre le chemin de Gerbassier et le chemin du Quart

Les aménagements paysagers concernés par ce PA (*voir Annexe – Plan des Espaces verts*) font partis d'un projet d'ensemble de logements collectifs divisés en 3 lots avec la création d'une voie nouvelle et d'un maillage modes doux traversant.

Ces aménagements paysagers sont :

### **EC1 - Espaces verts collectifs et Modes doux / Espaces verts d'accompagnement de la voirie**

**Les aménagements paysagers se composent :**

- **De lisières paysagères multistrates d'essences locales** pour un traitement soigné des limites de l'opération et créer un filtre paysager vis-à-vis de l'habitat riverain (façade Sud / Est et retours latéraux le long des chemins ruraux).

Elles sont constituées :

- **d'une strate arborée** (arbres de petit, moyen et grand développement) de type *Acer campestre, Acer pseudoplatanus, Acer opalus, Carpinus betulus, Tilia cordata, Prunus avium, Prunus spinosa, Prunus padus, Fraxinus ornus, Sambucus nigra, Corylus avellana, Amelanchier ovalis, Malus sylvestris, Pyrus communis, ...* ou équivalent d'essences locales et/ou résistantes au réchauffement climatique.

- **27 arbres haute tige à port libre de grand développement.** Espèces variées, biodiverses, d'essences locales et/ou sélectionnées pour être résistantes au réchauffement climatique.

- **25 arbres haute tige à port libre de moyen développement.** Espèces variées, biodiverses, d'essences locales et/ou sélectionnées pour être résistantes au réchauffement climatique.

= soit au total 52 arbres plantés

- **D'une strate arbustive variée** (essences caduques et persistantes, à baies et à fleurs) de type *Euonymus alatus*, *Viburnum opulus*, *Viburnum lantana*, *Ilex aquifolium*, *Cornus mas*, *Cornus sanguinea*, *Crataegus monogyna*, *Ligustrum vulgare* et autres variétés, *Rosa canina*, *Cotoneaster franchetii*, .....

- **De cordons boisés transversaux** d'essences locales et / ou adaptées au réchauffement climatique pour prolonger des continuités vertes depuis les lisières et traverser l'opération en accompagnant la pente. Les essences arborées sont identiques à celles des lisières type : *Acer pseudoplatanus*, *Acer opalus*, *Carpinus betulus*, *Tilia cordata*, *Prunus avium*, *Prunus spinosa*, *Prunus padus*, *Fraxinus ornus*, *Sambucus nigra*, *Corylus avellana*, *Amelanchier ovalis*, *Malus sylvestris*, *Pyrus communis*, .... ou équivalent d'essences locales et/ou résistantes au réchauffement climatique.

- **20 arbres haute tige à port libre de grand à moyen développement**  
Espèces variées, biodiverses, locales et/ou sélectionnées pour être résistantes au réchauffement climatique

- **De 14 arbres fruitiers** type *Pommiers*, *Cerisiers*, *Pruniers*, *Poiriers*, *Noyers*, .... sur prairie naturelle, pour composer un verger collectif caractéristique de nos paysages haut-savoyards, favorable à la biodiversité

Les aménagements s'accompagnent d'équipements divers pour abriter les espèces faunistiques soit :

- 5 nichoirs à oiseaux et chiroptères dans les lisières et cordons boisés
- 1 hibernaculum ou abri pour reptiles en lisières des zones vertes

- **De surfaces libres traitées en prairie naturelle** favorables à la biodiversité
- **D'un mode doux structurant piétons / vélos de largeur 2,50m** (conformément à l'OAP), indépendant de la voirie pour venir desservir l'opération et venir se greffer à son environnement immédiat et les chemins ruraux périphériques (mode doux existant réalisé à l'aval sur la zone du Quart, chemin rural de Gerbassier et chemin rural des Peupliers).

Le mode doux est non borduré, traité dans un revêtement adapté à la pente type béton désactivé (dans les tons clairs pour limiter l'effet d'îlot de chaleur) ou grave / stabilisé selon pentes. Il se prolonge vers le chemin des Peupliers via une voirie partagée, réservée aux véhicules de services et mise sous gestion d'accès (type barrière levante ou équivalent)

- **D'espaces verts d'accompagnement en bordure de voirie** pour structurer et ombrager les circulations, créer une séparation physique avec le mode doux. Les plantations se composent :
  - **de 17 arbres d'alignement variés en tige**, adaptés au réchauffement climatique de type : *Acer pseudoplatanus*, *Prunus avium* 'Landscape Bloom', *Quercus cerris*, *Ostrya carpinifolia*, *Celtis sinensis*, *Gleditsia triacanthos* 'Inermis', *Sophora japonica*, *Koelreuteria paniculata*, ....
  - **de couvre-sols de bord de voirie** type : *Cotoneaster*, *Hypericum*, *Cornus* 'kelsey', *Spiraea* en variétés, *Hedera*, *Lonicera*, *Euonymus*, graminées, ....

A noter la suppression d'une zone boisée et de broussailles repérée au plan masse.

## EC2 / EC3 - Prairie inondable et arbres de verger à usage collectif

Les aménagements paysagers se composent :

- **De prairies inondables** pour une gestion raisonnée et intégrée des eaux de pluie, sous la forme de dépressions douces et naturelles dans le terrain. Leur traitement en herbe assure une continuité avec les espaces libres de l'opération en prairie.
 

Sur les zones de talus, pour apporter une animation, ponctuation de :

  - **10 arbres tige ou cépée remontée** de type : *Alnus glutinosa* 'Imprialis', *Alnus spaethii*, *Prunus padus*, *Salix alba* 'Chemesina', *Betula utilis*, .... ou équivalent
  - **quelques petites cépées et/ou touffes** de type *Malus* en variétés, *Prunus* en variétés, *Syringa*, *Ligustrum*, *Salix*, ..... ou équivalent
- **De 15 arbres fruitiers** type *Pommiers*, *Cerisiers*, *Pruniers*, *Poiriers*, *Noyers*, .... favorables à la biodiversité, en bordure de chemin rural du Quart, pour composer un verger à usage collectif caractéristique de nos paysages haut-savoyards

## EC4 – Prairie inondable et Liaison piétonne

Les aménagements paysagers se composent :

- **D'une prairie inondable** pour une gestion raisonnée et intégré des eaux de pluies, sous la forme d'une dépression naturelle dans le terrain. Son traitement en herbe assure une continuité avec les espaces libres de l'opération, en prairie.
 

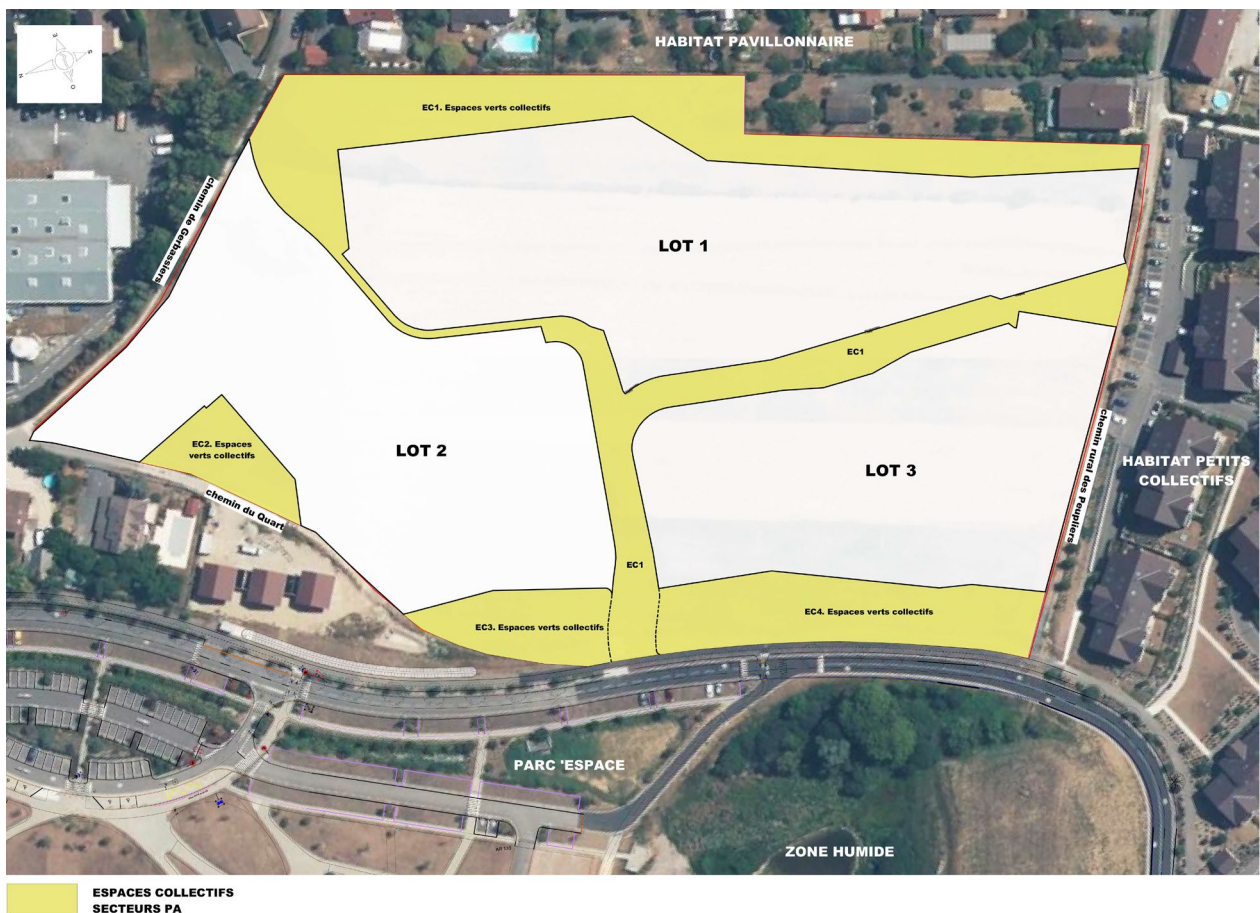
Sur les zones de talus, pour apporter une animation, ponctuation de :

- **8 arbres tige ou cépée remontée** de type : *Alnus glutinosa* 'Imperialis', *Alnus spaethii*, *Prunus padus*, *Salix alba* 'Chemesina', *Betula utilis*, .... ou équivalent
- **quelques petites cépées et/ou touffes** de type *Malus* en variétés, *Prunus* en variétés, *Syringa*, *Ligustrum*, *Salix*, .... ou équivalent

- **D'une liaison piétonne** entre le mode doux existant côté « Parc'Espace » et l'opération. Son passage de 1,50m de large, est réalisé sur une digue qui traverse la prairie inondable et son traitement est perméable de type stabilisé.

Afin d'être en cohérence avec l'OAP, ci-joint le détail des aménagements paysagers qui seront imposés sur les 3 lots des permis de construire et qui viennent eux-mêmes en cohérence avec le descriptif des aménagements espaces verts du PA précédemment décrits (voir Annexe Plan des Espaces verts).

#### Plan de situation



**Le lot N°1** se situe en partie Est et amont du terrain. Il est délimité :

- au Sud par le chemin des Peupliers
- au Nord par un espace vert collectif (EC1) faisant partie du périmètre PA
- à l'Est par un secteur pavillonnaire
- à l'Ouest par le futur mode doux structurant du quartier et la future voie de desserte

**Le lot N°2** se situe à l'aval du terrain. Il est délimité :

- au Nord/Est par le chemin rural de Gerbassier
- au Nord/Ouest par le chemin rural du Quart
- au Sud par la future voie de desserte du quartier
- à l'Ouest, par le futur mode doux structurant du quartier

**Le lot N°3** se situe à l'aval du terrain.

Il est délimité :

- au Sud et à l'Ouest par le mode doux du Quart et le chemin rural des Peupliers
- au Nord et à l'Est par la future voie de desserte du quartier

## **COMPOSITION PAYSAGERE D'ENSEMBLE**

C'est dans ce contexte urbain, paysager et environnemental que le projet paysager d'ensemble se développe, à partir d'une démarche de développement durable et de respect de l'identité territoriale.

**Conformément aux objectifs de l'OAP dont il fait l'objet - le plan de composition paysagère met en place les fondamentaux suivants :**

- **S'intégrer dans un paysage local à partir d'une trame verte significative et créer des conditions favorables à la biodiversité, à la qualité de vie des habitants et leur bien-être**
- **Favoriser la perméabilité piétonne entre les différents plots bâtis et venir se greffer au maillage développé à l'ensemble du quartier**
- **Répartir des lieux d'usages et de convivialités diversifiés pour générer du lien social**
- **Recourir à des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales et limiter l'imperméabilisation des sols afin de favoriser la réduction de l'effet d'îlot de chaleur**

## **DESCRIPTIF DES AMENAGEMENTS DU LOT N°1**

**Développement des fondamentaux liés à l'OAP :**

- **S'INTEGRER DANS UN PAYSAGE LOCAL A PARTIR D'UNE TRAME VERTE SIGNIFICATIVE ET CREER DES CONDITIONS FAVORABLES A LA BIODIVERSITE, A LA QUALITE DE VIE DES HABITANTS ET LEUR BIEN-ETRE**

**POUR REpondre A CET OBJECTIF, LE PROJET DEVELOPPE UNE TRAME VEGETALE GENEREUSE SOUS LA FORME :**

- **de coulées arborées transversales** pour accompagner la pente et les talus, créer des césures vertes dans la composition bâtie de l'opération et filtrer les co-visibilités entre logements. Composées sur prairie naturelle, elles permettent d'assurer des continuités écologiques et de biodiversité en complément des lisières multistrates reconstituées en périphérie du terrain (décrites dans le cadre du PA). Elles se composent en mélange d'arbres (en bosquet et/ou en isolé) de grand à moyen développement de pleine terre, d'essences locales variées et/ou adaptées au réchauffement climatique type : *Acer pseudoplatanus*, *Acer opalus*, *Carpinus betulus*, *Tilia en variétés*, *Prunus avium*, *Prunus spinosa*, *Prunus padus*, *Fraxinus ornus*, *Sambucus nigra*, *Corylus avellana*, *Amelanchier ovalis*, *Malus sylvestris*, *Pyrus communis*, ....

Dans les zones sur dalle de sous-sol, des modelés de sol seront nécessaires ponctuellement pour avoir une épaisseur de terre suffisante au bon développement des arbres.

Pour offrir un habitat complémentaire à la petite faune, les cordons sont équipés de nichoirs à oiseaux et chiroptères.



*Trame verte qui s'insère entre les bâtiments pour accompagner la pente, assurer des continuités paysagères et traiter des co-visibilités entre logements. Exemple de modelés de sol pour permettre la plantation d'arbres sur dalle sous-sol et prolonger l'effet paysager souhaité*

- **d'arbres de bord de voirie**, en tige ou cépées remontées, **espèces adaptées au réchauffement climatique :**

- pour accompagner la voirie de desserte (périmètre PA) type : *Acer*, *Koelreuteria*, *Ostrya*, *Prunus padus*, *Parrotia*, *Zelkova*, *Celtis*, *Sophora*, *Alnus*, .....

- pour ombrager et ponctuer le stationnement de surface type : *Acer pseudoplatanus*, *Prunus avium* 'Landscape Bloom', *Quercus cerris*, *Ostrya carpinifolia*, *Celtis sinensis*, *Gleditsia triacanthos* 'Inermis', *Sophora japonica*, *Koelreuteria paniculata*, ....

- **d'arbres en cépées d'animation** pour ponctuer et souligner les halls d'entrées types : *Lagerstroemia*, *Osmanthus*, *Syringa*, *Amelanchier*, *Nandina*, *Ilex*, *Prunus*, *Cercis siliquastrum*, *Ligustrum nibota*, *Chionanthus*, *Chaenomeles*, *Malus*, .... En situation sur dalle, ces sujets sont prévus dans des réhausses sans fond en serrurerie pour avoir une épaisseur de terre suffisante à leur développement.

- **des petites cépées fleuries et/ou touffes** pour un attrait ornemental supplémentaire sur zones de talus, aux abords des bâtiments, en accompagnement du stationnement, type : *Ligustrum ibota*, *Amelanchier canadensis*, *Corylus avellana*, *Cotinus*, *Syringa vulgare*, *Cornus*, *Chionanthus refusus*, *Carpinus orientalis*, .....

- **de quelques arbres fruitiers** en ponctuation, comme élément de composition caractéristique de nos paysages haut-savoyards, favorables à la biodiversité type : *Pommiers*, *Cerisiers*, *Pruniers*, *Poiriers*, *Noyers*, .....

- **de massifs arbustifs dits de résidentialisation** aux abords des bâtiments (sur dalle et hors dalle) pour former un socle végétal qualitatif et animé en toute saison, composé en mélange de caducs et de persistants type : *Abelia*, *Viburnum*, *Ilex*, *Taxus baccata*, *Ligustrum ibota*, *Nandina*, *Hydrangea*, *Spiraea en variétés*, *Caryopteris*, *Perowskia*, *Physocarpus*, *Ribes*, *Callicarpa*, *Deutzia*, ....

- **de couvre-sols en bordure de circulation** type : *Cornus stolonifera 'kelsey'*, *Potentilla fruticosa 'Abbotswood White'*, *Lonicera pileata*, *Cotoneaster*, *Hedera*, *Hypericum*, *Graminées*, .....

- **de massifs fleuris** à proximité des entrées des halls d'immeubles type : *graminées*, *Vivaces*, *rosiers paysagers*, *Bulbes*, *Pittosporum*, *Choisya*, .....

- **de haies privatives variées** pour délimiter les jardins et terrasses RDC type : *Prunus*, *Eleagnus*, *Carpinus*, *Ribes*, *Viburnum*, *Taxus*, *Photinia*, ....

- **de haies arbustives à petits fruits comestibles** pour agrémenter le jardin partagé type : *Corylus avellana*, *Rubus idaeau*, *Ribes rubrum*, *Ribes nigrum*, *Morus alba*, ....

- **d'une vaste surface traitée en prairie naturelle**, support de biodiversité

A noter la suppression d'une zone boisée et de broussaille repérée au plan masse.

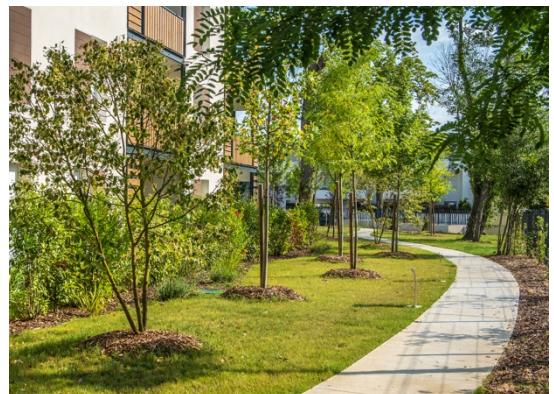
## ■ FAVORISER LA PERMEABILITE PIETONNE ENTRE LES DIFFERENTS PLOTS BATIS ET VENIR SE GREFFER AU MAILLAGE DEVELOPPE A L'ENSEMBLE DU QUARTIER

POUR REpondre A CET OBJECTIF, LE PROJET MET EN PLACE :

- **un maillage piétons clair et évident pour tous** en venant se connecter au mode doux structurant développé sur l'ensemble du futur quartier (dans le cadre du PA).

Les cheminements permettent de distribuer et de liasonner entre eux les différents halls d'entrées logements et locaux vélos.

Accessibles PMR et/ou adaptés selon les contraintes topographiques par un jeu d'escaliers, ils sont traités dans un revêtement clair pour limiter l'effet d'îlot de chaleur de type béton désactivé.



## ■ REPARTIR DES LIEUX D'USAGES ET DE CONVIVIALITES DIVERSIFIES POUR GENERER DU LIEN SOCIAL

POUR REpondre A CET OBJECTIF, LE PROJET DEVELOPPE DES LIEUX D'USAGES ET DE CONVIVIALITES DIVERSIFIES SOUS LA FORME DE :

- **d'un jardin partagé de pleine-terre** organisé à l'angle Sud/Ouest, à l'écart des logements et proche de la voirie. Il est fermé par une clôture naturelle type ganivelle avec portillon d'accès et est équipé pour les habitants d'un mobilier de stockage des outils avec cuve de récupération EP.



- **d'un micro-espace de jeux ludiques pour enfants**, situé entre les halls d'entrées logements (C/D), animé de marquage au sol, de plots bois d'équilibre ou équivalent, équipé de bancs, d'hôtel à insectes pour un aspect pédagogique.

## ■ RECOURIR A DES TECHNIQUES ALTERNATIVES DE GESTION DES EAUX PLUVIALES ET LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS AFIN DE FAVORISER LA REDUCTION DE L'EFFET D'ILOT DE CHALEUR

POUR REpondre A CET OBJECTIF, LE PROJET TRAITE :

- **De stationnements de surfaces perméables** avec revêtement type evergravier ou evergreen (*mélange de graminées, de sedum, de thym, ...*) en cohérence avec les revêtements employés sur le parking paysager de Parc'Espaces et qui contribuent également à réduire les effets d'îlots de chaleur.

A noter, des zones dédiées au stationnement / voie échelle des camions pompier (entre A/B et C/D), également prévues en revêtement perméable type evergreen ou evergravier, adaptés pour poids lourds et véhicules de secours.



Exemple de stationnement perméable et paysager réalisé sur Parc'Espace en evergreen (*mélange de graminées, sedum, thym, ...*)



- **De prairies inondables** ouvertes, situées à l'aval du tènement, décrites et réalisées dans le cadre des travaux du PA.

## DESCRIPTIF DES AMENAGEMENTS DU LOT N°2

### Développement des fondamentaux liés à l'OAP :

- **S'INTEGRER DANS UN PAYSAGE LOCAL A PARTIR D'UNE TRAME VERTE SIGNIFICATIVE ET CREER DES CONDITIONS FAVORABLES A LA BIODIVERSITE, A LA QUALITE DE VIE DES HABITANTS ET LEUR BIEN-ETRE**

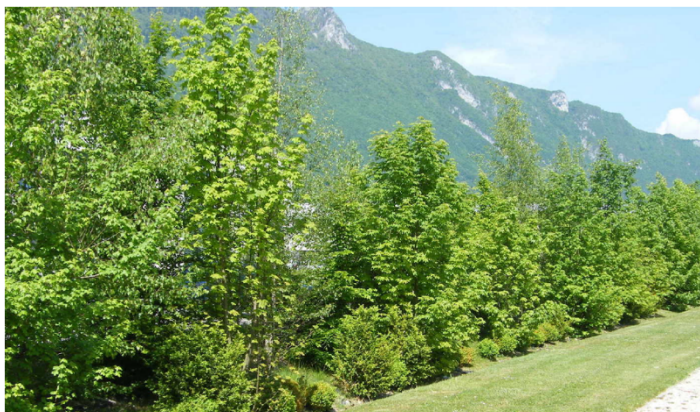
POUR REpondre A CET OBJECTIF, LE PROJET DEVELOPPE UNE TRAME VEGETALE GENEREUSE SOUS LA FORME :

- **d'une lisière multistrates d'essences locales ou adaptées au réchauffement climatique** en limite, le long du chemin de Gerbassier. Elle permet une transition paysagère et une continuité écologique avec les lisières créées sur le quartier.

Elle est constituée :

- d'arbres de grand à petit développement type : *Acer pseudoplatanus*, *Acer opalus*, *Carpinus betulus*, *Tilia* en variétés, *Prunus avium*, *Prunus spinosa*, *Prunus padus*, *Fraxinus ornus*, *Sambucus nigra*, *Corylus avellana*, *Amelanchier ovalis*, *Malus sylvestris*, *Pyrus communis*, ....

- d'un mélange arbustif variés de type : *Euonymus alata*, *Viburnum opulus*, *Viburnum lantana*, *Ilex aquifolium*, *Cornus mas*, *Cornus sanguinea*, *Crataegus monogyna*, *Ligustrum vulgare*, *Rosa canina*, .....



Pour offrir un habitat complémentaire à la petite faune, cette lisière est équipée de nichoirs à oiseaux et chiroptères, d'un hibernaculum en blocs pierre de tailles variables (abri reptiles)

- **d'une coulée arborée de pleine terre qui prolonge l'armature transversale du quartier.** Elle accompagne le mode doux principal et la voirie de desserte qui irrigue l'opération, les zones de talus. Elle crée des césures vertes dans la composition bâtie de l'opération et filtre les co-visibilités entre logements.

Composée en grande partie sur prairie naturelle, elle assure une continuité écologique et de biodiversité en complément avec les lisières multistrates reconstituées en périphérie du terrain (dans le cadre du PA).

Elles se composent en mélange d'arbres (en bosquet et/ou en isolé) de grand à moyen développement de pleine terre, d'essences locales variées et/ou adaptées au réchauffement climatique type : *Acer pseudoplatanus*, *Acer opalus*, *Carpinus betulus*, *Tilia* en variétés, *Prunus avium*, *Prunus spinosa*, *Prunus padus*, *Fraxinus ornus*, *Sambucus nigra*, *Corylus avellana*, *Amelanchier ovalis*, *Malus sylvestris*, *Pyrus communis*, ....



*Trame arborée pour créer un filtre paysager entre voirie et bâtiments, pour apporter une continuité écologique et de biodiversité en complément des lisières multistrates*

- **d'arbres d'accompagnement du stationnement de surface et de desserte**, en tige ou cépées remontées, adaptés aux conditions climatiques type : *Acer pseudoplatanus*, *Prunus avium* 'Landscape Bloom', *Quercus cerris*, *Ostrya carpinifolia*, *Celtis sinensis*, *Gleditsia triacanthos* 'Inermis', *Sophora japonica*, *Koelreuteria paniculata*, .....

Si la majorité des sujets sont plantés en pleine terre, sur zone de talus en herbe ou couverts, ceux situés sur dalle sous-sol sont prévus de moyen développement en cépées remontées type : *Acer ginnala*, *Cercis candensis*, *Prunus*, *Euodia danielli*, *Ptelea*, *Heptacodium*, ....., plantés dans des réhausses sans fond en serrurerie pour une épaisseur de terre suffisante.

- **d'arbres en cépées d'animation** pour ponctuer et souligner les halls d'entrées types : *Lagerstroemia*, *Osmanthus*, *Syringa*, *Amelanchier*, *Nandina*, *Ilex*, *Prunus*, *Cercis siliquastrum*, *Ligustrum nibota*, *Chionanthus*, *Chaenomeles*, *Malus*, .... En situation sur dalle, ces sujets sont prévus dans des réhausses sans fond en serrurerie pour avoir une épaisseur de terre suffisante à leur développement.

- **des petites cépées fleuries et/ou touffes** pour un attrait ornemental supplémentaire sur zones de talus, aux abords des bâtiments, type : *Ligustrum nibota*, *Amelanchier canadensis*, *Corylus avellana*, *Cotinus*, *Syringa vulgare*, *Cornus*, *Chionanthus refusus*, *Carpinus orientalis*, .....



- **de quelques arbres fruitiers** en ponctuation, comme élément de composition caractéristique de nos paysages haut-savoyards, favorables à la biodiversité type : *Pommiers*, *Cerisiers*, *Pruniers*, *Poiriers*, *Noyers*, .....

- **de massifs arbustifs dits de résidentialisation** aux abords des bâtiments (sur dalle et hors dalle) pour former un socle végétal qualitatif et animé en toute saison, composé en mélange de caducs et de persistants type : *Abelia*, *Viburnum*, *Ilex*, *Taxus baccata*, *Ligustrum nibota*, *Nandina*, *Hydrangea*, *Spiraea* en variétés, *Caryopteris*, *Perowskia*, *Physocarpus*, *Ribes*, *Callicarpa*, *Deutzia*, .....

- **de couvre-sols en bordure de circulation** type : *Cornus stolonifera 'kelsey', Potentilla fruticosa 'Abbotswood White', Lonicera pileata, Cotoneaster, Hedera, Hypericum, Graminées, .....*

- **de massifs fleuris** à proximité des entrées des halls d'immeubles type : *graminées, Vivaces, rosiers paysagers, Bulbes, Pittosporum, Choisya, .....*

- **de haies privatives variées** pour délimiter les terrasses RDC type : *Prunus, Eleagnus, Carpinus, Ribes, Viburnum, Taxus, Photinia, ....*

- **de haies arbustives à petits fruits comestibles** pour agrémenter le jardin partagé type : *Corylus avellana, Rubus idaeau, Ribes rubrum, Ribes nigrum, Morus alba, ....*

- **d'une vaste surface traitée en prairie naturelle**, support de biodiversité

A noter la suppression d'une zone boisée et de broussaille repérée au plan masse.

## ■ FAVORISER LA PERMEABILITE PIETONNE ENTRE LES DIFFERENTS PLOTS BATIS ET VENIR SE GREFFER AU MAILLAGE DEVELOPPE A L'ENSEMBLE DU QUARTIER

POUR REpondre A CET OBJECTIF, LE PROJET MET EN PLACE :

- **un maillage piétons clair et évident pour tous** en venant se connecter au mode doux structurant développé sur l'ensemble du futur quartier. Les cheminements permettent de distribuer et de liasonner entre eux les différents halls d'entrées logements et locaux vélos. Accessibles PMR et/ou adaptés selon les contraintes topographiques par un jeu d'escaliers, ils sont traités dans un revêtement clair pour limiter l'effet d'îlot de chaleur de type béton désactivé.



## ■ REPARTIR DES LIEUX D'USAGES ET DE CONVIVIALITES DIVERSIFIES POUR GENERER DU LIEN SOCIAL

POUR REpondre A CET OBJECTIF, LE PROJET DEVELOPPE DES LIEUX D'USAGES ET DE CONVIVIALITES DIVERSIFIES SOUS LA FORME DE :

- **d'un jardin partagé** facilement accessible par les résidents. Il est fermé par une clôture naturelle type ganivelle avec portillon d'accès et est équipé pour les habitants d'un mobilier de stockage à outils avec cuve de récupération EP, d'un hôtel à insectes.
- **d'un micro-espace de jeux ludiques pour les enfants**, situé en mitoyenneté du jardin partagé, animé de marquage au sol, de plots bois d'équilibre ou équivalent. L'espace reste ouvert sans clôture.



■ **RECOURIR A DES TECHNIQUES ALTERNATIVES DE GESTION DES EAUX PLUVIALES ET LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS AFIN DE FAVORISER LA REDUCTION DE L'EFFET D'ILOT DE CHALEUR**

**POUR REpondre A CET OBJECTIF, LE PROJET TRAITE :**

- **De stationnements de surfaces perméables** avec revêtement perméable type evergraviers ou evergreen (*mélange de graminées, de sedum, de thym, ....*) en cohérence avec les revêtements employés sur le parking paysager de Parc'Espaces et qui contribuent également à réduire les effets d'îlots de chaleur.

A noter, qu'une zone réservée aux manoeuvres des camions pompiers est matérialisée et traitée sur parking extérieur en revêtement perméable type evergreen ou evergraviers, adaptés pour poids lourds et véhicules de secours.



Exemple de stationnement perméable et paysager réalisé sur Parc'Espace en evergreen (*mélange de graminées, sedum, thym, ....*)

- **De prairies inondables** ouvertes, situées à l'aval du tènement, décrites et réalisées dans le cadre des travaux du PA.

## DESCRIPTIF DES AMENAGEMENTS DU LOT N°3

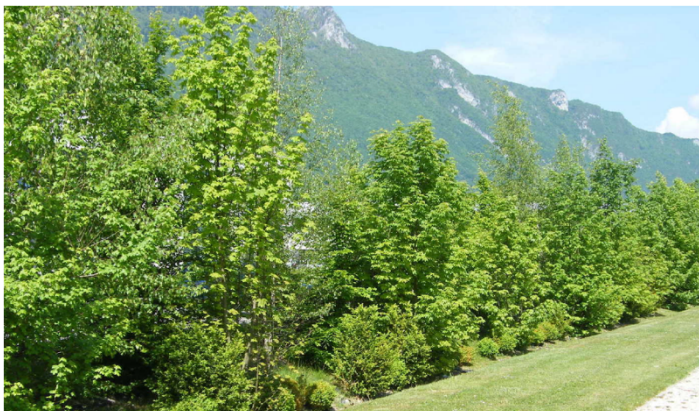
### Développement des fondamentaux liés à l'OAP :

- **S'INTEGRER DANS UN PAYSAGE LOCAL A PARTIR D'UNE TRAME VERTE SIGNIFICATIVE ET CREER DES CONDITIONS FAVORABLES A LA BIODIVERSITE, A LA QUALITE DE VIE DES HABITANTS ET LEUR BIEN-ETRE**

POUR REpondre A CET OBJECTIF, LE PROJET DEVELOPPE UNE TRAME VEGETALE GENEREUSE SOUS LA FORME :

- **d'une lisière multistrates d'essences locales ou adaptées au réchauffement climatique** en limite le long du chemin rural des Peupliers. Elle permet une transition paysagère avec l'opération mitoyenne et une continuité écologique avec la zone humide du Quart. Elle est constituée :

- **d'arbres de grand à petit développement** type : *Acer pseudoplatanus*, *Acer opalus*, *Carpinus betulus*, *Tilia* en variétés, *Prunus avium*, *Prunus spinosa*, *Prunus padus*, *Fraxinus ornus*, *Sambucus nigra*, *Corylus avellana*, *Amelanchier ovalis*, *Malus sylvestris*, *Pyrus communis*, ....
- **d'un mélange arbustif variés** de type : *Euonymus alata*, *Viburnum opulus*, *Viburnum lantana*, *Ilex aquifolium*, *Cornus mas*, *Cornus sanguinea*, *Crataegus monogyna*, *Ligustrum vulgare*, *Rosa canina*, .....



Pour offrir un habitat complémentaire à la petite faune, cette lisière est équipée de nichoirs à oiseaux et chiroptères.

Dans les zones sur dalle de sous-sol, les talus créés permettent d'avoir une épaisseur de terre suffisante pour l'installation d'arbres de petits à moyen développement type : *Ostrya*, *Cornus*, *Acer*, *Malus*, .... et de poursuivre l'effet paysager en cœur d'îlot.

- **d'arbres d'accompagnement du stationnement de surface**, en tige ou cépées remontées, adaptés aux conditions climatiques type : *Acer pseudoplatanus*, *Prunus avium* 'Landscape Bloom', *Quercus cerris*, *Ostrya carpinifolia*, *Celtis sinensis*, *Gleditsia triacanthos* 'Inermis', *Sophora japonica*, *Koeleria paniculata*, .....

Les sujets qui se retrouvent en situation sur dalle sous-sol sont prévus de moyen développement en cépées remontées type : *Acer ginnala*, *Cercis canadensis*, *Prunus*, *Euodia danielli*, *Ptelea*, *Heptacodium*, ....., plantés dans des réhausses sans fond en serrurerie pour une épaisseur de terre suffisante.

- **d'arbres en cépées d'animation** pour ponctuer et souligner les halls d'entrées types : *Lagerstroemia, Osmanthus, Syringa, Amelanchier, Nandina, Ilex, Prunus, Cercis siliquastrum, Ligustrum nibota, Chionanthus, Chaenomeles, Malus, ....* En situation sur dalle, ces sujets sont prévus dans des réhausses sans fond en serrurerie pour avoir une épaisseur de terre suffisante à leur développement.

- **des petites cépées fleuries et/ou touffes** pour un attrait ornemental supplémentaire sur zones de talus, aux abords des bâtiments, en accompagnement du stationnement, type : *Ligustrum ibota, Amelanchier canadensis, Corylus avellana, Cotinus, Syringa vulgare, Cornus, Chionanthus refusus, Carpinus orientalis, ....*

- **de quelques arbres fruitiers** en ponctuation, comme élément de composition caractéristique de nos paysages haut-savoyards, favorables à la biodiversité type : *Pommiers, Cerisiers, Pruniers, Poiriers, Noyers, ....*

- **de massifs arbustifs dits de résidentialisation** aux abords des bâtiments (sur dalle et hors dalle) pour former un socle végétal qualitatif et animé en toute saison, composé en mélange de caducs et de persistants type : *Abelia, Viburnum, Ilex, Taxus baccata, Ligustrum ibota, Nandina, Hydrangea, Spiraea en variétés, Caryopteris, Perowskia, Physocarpus, Ribes, Callicarpa, Deutzia, ....*

- **de couvre-sols en bordure de circulation** type : *Cornus stolonifera 'kelsey', Potentilla fruticosa 'Abbotswood White', Lonicera pileata, Cotoneaster, Hedera, Hypericum, Graminées, .....*

- **de massifs fleuris** à proximité des entrées des halls d'immeubles type : *graminées, Vivaces, rosiers paysagers, Bulbes, Pittosporum, Choisya, .....*

- **de haies privatives variées** pour délimiter les jardins et terrasses RDC type : *Prunus, Eleagnus, Carpinus, Ribes, Viburnum, Taxus, Photinia, ....*

- **de haies arbustives à petits fruits comestibles** pour agrémenter le jardin partagé type : *Corylus avellana, Rubus idaeau, Ribes rubrum, Ribes nigrum, Morus alba, ....*

- **d'une vaste surface traitée en prairie naturelle**, support de biodiversité

■ **FAVORISER LA PERMEABILITE PIETONNE ENTRE LES DIFFERENTS PLOTS BATIS ET VENIR SE GREFFER AU MAILLAGE DEVELOPPE A L'ENSEMBLE DU QUARTIER**

**POUR REpondre A CET OBJECTIF, LE PROJET MET EN PLACE :**

- un **maillage piétons clair et évident pour tous** en venant se connecter au mode doux structurant développé sur l'ensemble du futur quartier (dans le cadre du PA) et au mode doux réalisé sur Parc'Espace. L'îlot est ainsi entièrement perméable aux cheminements piétons pour venir distribuer et liaisonner entre eux les différents halls d'entrées logements et locaux vélos. Accessibles PMR et/ou adaptés selon les contraintes topographiques par un jeu d'escaliers, ils sont traités dans un revêtement clair pour limiter l'effet d'îlot de chaleur de type béton désactivé.



## ■ REPARTIR DES LIEUX D'USAGES ET DE CONVIVIALITES DIVERSIFIES POUR GENERER DU LIEN SOCIAL

POUR REpondre A CET OBJECTIF, LE PROJET DEVELOPPE DES LIEUX D'USAGES ET DE CONVIVIALITES DIVERSIFIES SOUS LA FORME DE :

- **d'un espace vert de détente ouvert au jeu de ballons**, aménagé sur l'unique zone plane de l'îlot, matérialisé aux angles par des assises bois pour le rendre plus convivial.
- **d'un jardin partagé** organisé en continuité de cet espace détente, facilement accessible. Il est fermé par une clôture naturelle type ganivelle avec portillon d'accès et est équipé pour les habitants d'un mobilier de stockage à outils avec cuve de récupération EP, d'un hôtel à insectes.



## ■ RECOURIR A DES TECHNIQUES ALTERNATIVES DE GESTION DES EAUX PLUVIALES ET LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS AFIN DE FAVORISER LA REDUCTION DE L'EFFET D'ILOT DE CHALEUR

POUR REpondre A CET OBJECTIF, LE PROJET TRAITE :

- **de stationnement de surfaces perméables** avec revêtement perméable type evergraviers ou evergreen (*mélange de graminées, de sedum, de thym, ....*) en cohérence avec les revêtements employés sur le parking paysager de Parc'Espaces et qui contribuent également à réduire les effets d'îlots de chaleur.



Exemple de stationnement perméable et paysager réalisé sur Parc'Espace en evergreen  
(*mélange de graminées, sedum, thym, ....*)

- **De prairies inondables** ouvertes, situées à l'aval du tènement, décrites et réalisées dans le cadre des travaux du PA.



**MAÎTRE D'OUVRAGE**  
**SCCV EQ 2022**  
 46 avenue Gambetta  
 74000 ANNECY

**NATURE DU PROJET**  
**CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE DE LOGEMENTS A POISY (74)**  
 Secteur de Gerbassier

**PHASE D'ÉTUDES**  
**PERMIS D'AMÉNAGER**

**NOM DU PLAN**  
**PA2 Annexe - Plan des Espaces Verts (Pièce complémentaire)**

**ECHELLE**  
 1/500°

**DATE**  
 07 Janvier 2025

**MAÎTRES D'OEUVRE**

**Architecte :**  
**AER ARCHITECTES**  
 7 Bd de la Rocade  
 74000 ANNECY  
 Tel : 04.50.57.11.49

**Architecte Paysagiste :**  
**T&L&S**  
 PAE La Bourvaire  
 Allée de la Mandallaz  
 74370 ESPAGNY METZ-TESSY  
 Tel : 04.50.09.21.71

**redraw**  
 10 rue du Pré Faucon  
 74940 ANNECY  
 Tel : 04.50.64.00.93

**Cabinet VRD :**  
**mpe**  
 84 route d'Anney  
 74350 ALLONZIER-LA-CAILLE  
 Tel : 04.50.46.82.10

**ARCH'0**  
 20 bis rue du square - 74960 ANNECY - Tel : 04.50.27.82.39



**LÉGENDE :**

**■ Revêtements de sol (ou équivalent) :**

- evergraviers et/ou evergreen (perméable)
- evergreen (perméable)
- béton désactivé drainant (perméable)
- sol adapté pour micro-espaces de jeux (amortissant, gazon synthétique, ...)
- graviers et/ou galets (perméable) pied de façade et sous débords balcons / toitures
- enrobé

**■ Espaces verts (ou équivalent) :**

**Strate arborée**

- arbres d'alignement en ligne (bord de voirie et parking) adaptés au réchauffement climatique type : *Acer pseudoplatanus*, *Prunus avium* 'Landscape Bloom', *Quercus cerris*, *Ostrya carpinifolia*, *Celtis sinensis*, *Gleditsia triacanthos* 'Inermis', *Sophora japonica*, *Koeleruteria paniculata*, ...
- arbres de bord de voirie en ligne ou cespées remonées type : *Acer*, *Koeleruteria*, *Ostrya*, *Prunus padus*, *Parrotia*, *Zelkova*, *Celtis*, *Sophora*, *Alnus*, ...
- arbres de lisières et cordons boisés d'essences locales variées de grand à moyen développement type : *Acer pseudoplatanus*, *Acer opalus*, *Carpinus betulus*, *Tilia* en variétés, *Prunus avium*, *Prunus spinosa*, *Prunus padus*, *Fraxinus ornus*, *Sambucus nigra*, *Corylus avellana*, *Amelanchier ovalis*, *Malus sylvestris*, *Pyrus communis*, ...
- arbres remarquables de grand développement type : *Acer*, *Carpinus*, *Tilia*, *Gleditsia triacanthos* 'Inermis', *Pinus sylvestris*, *Liquidambar*, ...
- arbres de verger type : *Pommiers*, *Cerisiers*, *Pruniers*, *Poiriers*, *Noyers*, ...
- cespées d'animation type : *Lagestroemia*, *Cornus mas*, *Syringa*, *Amelanchier*, *Nandina*, *Ilex*, *Prunus*, *Cercis siliquastrum*, *Ligustrum ibota*, *Chionanthus*, *Chaenomeles*, *Malus*, ...
- arbres de moyen développement en cespées remonées dans réhausses pour parking (sur dalle sous-sol) type : *Acer ginnala*, *Parrotia*, *Cercis canadensis*, *Prunus*, *Euodia daniellii*, *Ptelea*, *Heptacodium*, ...

**Strate arbustive / Couvre-sol / Vivaces / Graminées**

- arbustes variés d'essences locales pour lisières (refuge pour la petite faune et oiseaux) type : *Evonymus alatus*, *Viburnum opulus*, *Viburnum lantana*, *Ilex aquifolium*, *Cornus mas*, *Cornus sanguinea*, *Crataegus monogyna*, *Ligustrum vulgare* et autres variétés, *Rosa canina*, *Cotoneaster franchetii*, *Taxus baccata*, ...
- massif d'animation saisonnière type : Graminées, Rosiers paysagers, Bulbes, Vivaces, Pitsoporum, Choisya, ...
- haie à petits fruits comestibles type : *Corylus avellana*, *Rubus idaeus*, *Ribes rubrum*, *Ribes nigrum*, *Morus alba*, ...
- massif arbustif de résidentialisation type : *Abelia*, *Viburnum*, *Ilex*, *Taxus baccata*, *Ligustrum ibota*, *Nandina*, *Hydrangea*, *Spiraea* en variétés, *Caryopteris*, *Perowskia*, *Phytocarpus*, *Ribes*, *Calliandra*, *Deutzia*, ...
- prairies naturelles
- gazons privatifs
- haie privative variée type : *Prunus*, *Elaeagnus*, *Viburnum*, *Taxus*, *Photinia*, *Ribes*, *Carpinus*, ...
- petites cespées / touffes type : *Ligustrum ibota*, *Amelanchier canadensis*, *Corylus avellana*, *Cotinus*, *Syringa vulgare*, *Cornus*, *Chionanthus refolius*, *Carpinus orientalis*, ...
- couvre-sol de bord de voirie type : *Cornus stolonifera* 'Kelsey', *Potentilla fruticosa* 'Abbotswood White', *Hedera*, *Lonicera pileata*, *Cotoneaster*, *Hypericum*, Graminées, ...
- zone boisée et de broussailles supprimée

**■ Mobilier et Ouvrages divers (ou équivalent) :**

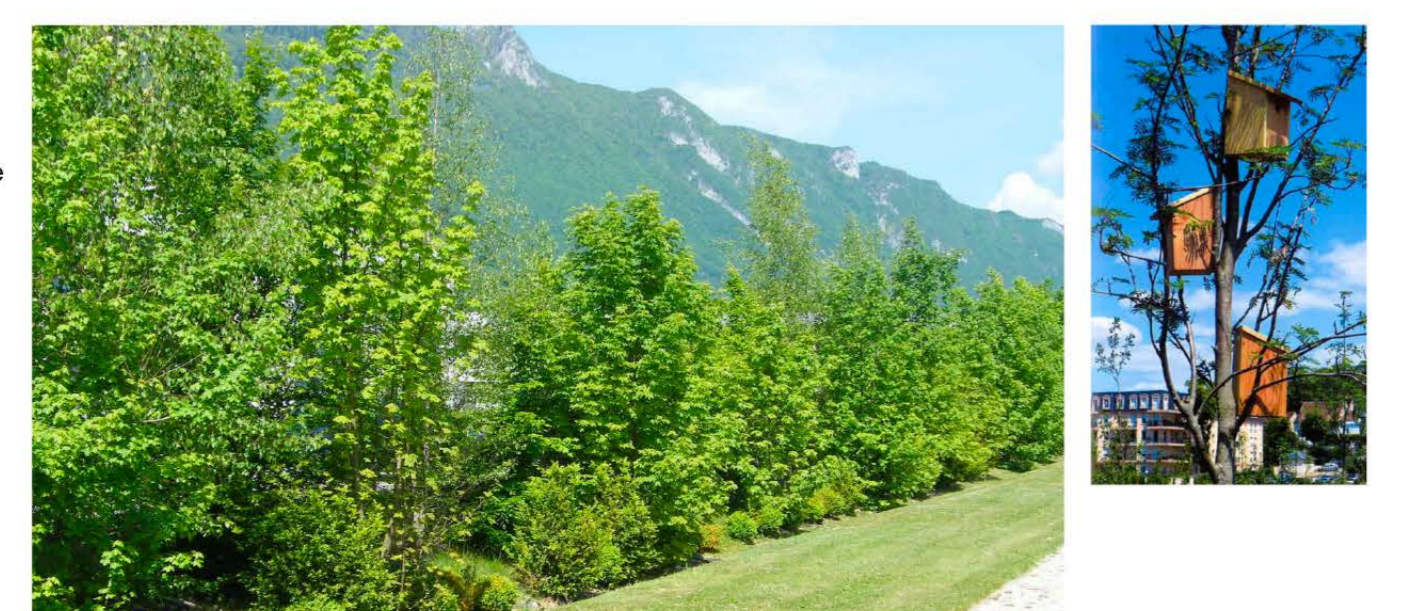
- meublement de stockage jardin partagé + cuve récupération EP
- bacs réhaussés pour arbres (sur dalle sous-sol)
- bancs
- bacs compost (zone de 2x5m)
- clôture jardins partagés type ganivelle + portillons
- escalier + lisse
- hôtels insectes
- nichoirs oiseaux / chiroptères
- hibernaculum (blocs pierre de tailles variables : 20 à 40cm)

**■ Généralités**

- débords balcons / toitures
- emprise Sous-sol

**Images de Références et Thématiques paysagères**

**DES LISIÈRES PAYSAGÈRE D'ESSENCES LOCALES ET COULÉES ARBORÉES / PRAIRIES**, supports de continuités écologiques et de biodiversité  
**DES ARBRES FRUITIERS** sur prairie fleurie comme éléments de composition caractéristiques de nos paysages Haut-Savoyards, d'agrément pour les habitants et de biodiversité



**UNE GESTION RAISONNÉE ET PAYSAGÈRE DES EAUX PLUVIALES**, par des bassins de rétention et du stationnement perméable



**UN MAILLAGE MODES DOUX DENSE, INDÉPENDANT DES VOIRIES**, LARGEMENT PAYSAGÉS aux revêtements clairs (limitation de l'effet d'îlot de chaleur)



**DES LIEUX D'USAGES ET DE CONVIVIALITÉS DIVERSIFIÉS**, RÉPARTIS SUR L'ENSEMBLE DE L'OPÉRATION, générateurs de lien social

